

Gemeinde Ganderkesee

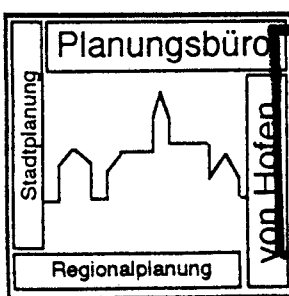
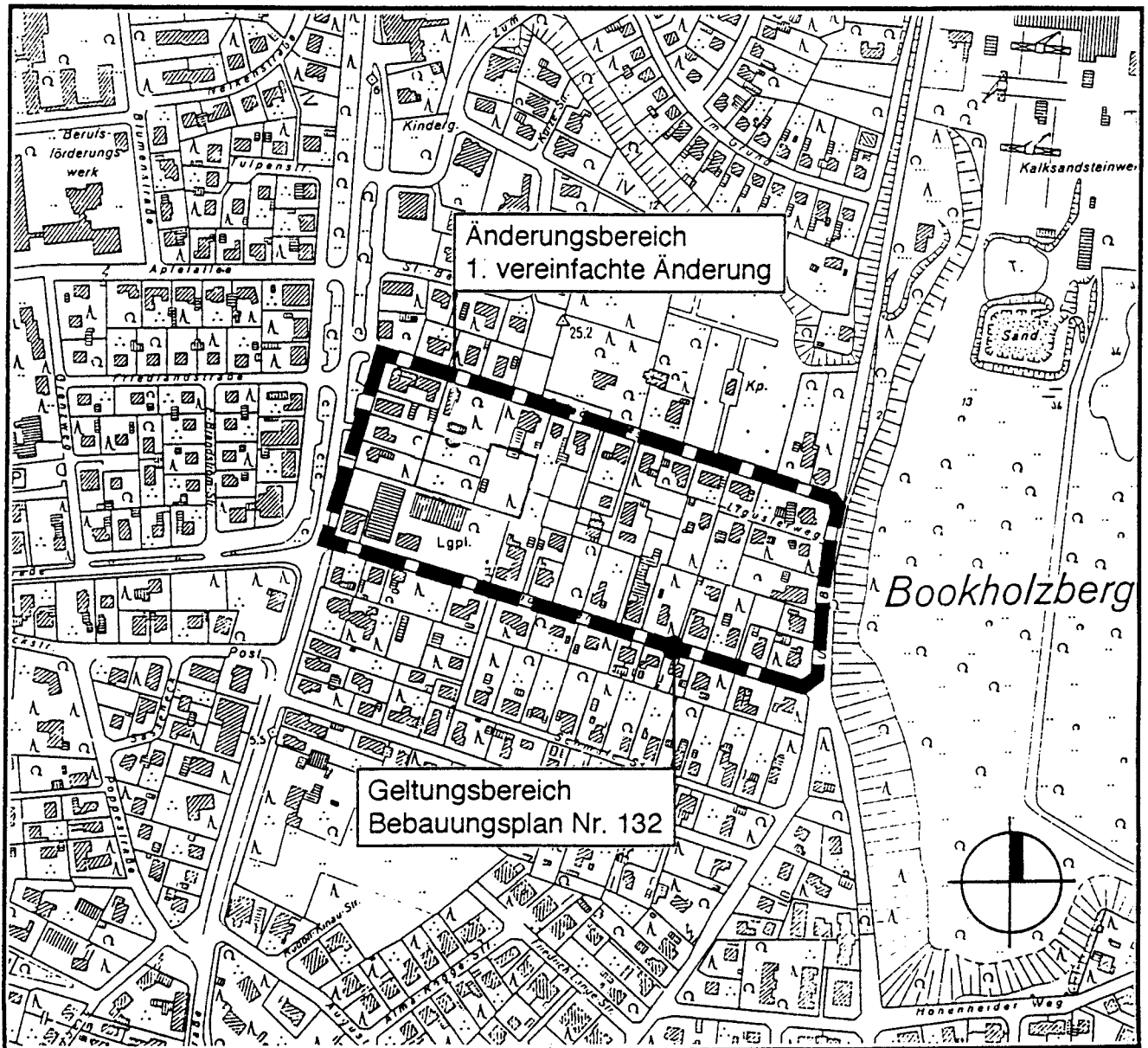
Bebauungsplan Nr. 132 Bookholzberg

(Gelände Stedinger Straße / Friedensweg / Übern Berg / Windmühlenweg)

1. Vereinfachte Änderung

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)



ORIGINAL

Dipl.-Ing. Uwe von Hofen

Auf den Hornstücken 89
2800 Bremen 1
Tel: 0421-239576
Fax: 0421-230504

**Inhalt**

Seite

1.	Grundlagen der 1. vereinfachten Änderung	2
1.1	Rechtsgrundlagen	2
1.2	Änderungsbeschluß	2
1.3	Änderungsbereich	2
1.4	Flächennutzungsplan	2
2.	Änderungsanlaß, -ziele	3
3.	Inhalt der 1. vereinfachten Änderung	3
4.	Verfahrensvermerke	4

1. Grundlagen der 1. vereinfachten Änderung

1.1 Rechtsgrundlagen

- 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 - PlanzVO),
 - d) Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO),
 - e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.2 Änderungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 24.06.1992 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 - Bookholzberg beschlossen.

1.3 Änderungsbereich

Die Änderungsfläche liegt im Inneren des Bebauungsplanes Nr. 132 im Ortsteil Bookholzberg der Gemeinde Ganderkesee. Der Bebauungsplan Nr. 132 wird durch die "Stedinger Straße", den "Friedensweg", die Straße "Übern Berg" und den "Windmühlenweg" begrenzt.

Die Lage des Änderungsbereiches sowie des Gesamtgeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 132 ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vergleiche Deckblatt).

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Wohnbauflächen dar. Die angestrebten Änderungen des Bebauungsplanes, die lediglich die Bauweise und nicht die Art der Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) betreffen, sind somit aus diesen Darstellungen entwickelt.

2. Änderungsanlaß, -ziele

Die Gemeinde Ganderkesee, zwischen den Oberzentren Bremen und Oldenburg gelegen, stellt einen bevorzugten Wohnstandort dar. Dies begründet sich u.a. durch die Lage inmitten einer Erholungslandschaft.

Diese positiven Standortfaktoren haben zu einem stetigen Wachstum der Gemeinde geführt und sich auch entsprechend auf die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde und ihren Ortsteilen ausgewirkt.

Um diesen Siedlungsdruck städtebaulich in geordnete Bahnen zu lenken, hat die Gemeinde, auch im Ortsteil Bookholzberg, diverse Bebauungspläne aufgestellt. Um einer weiteren Inanspruchnahme unbesiedelter Landschaft vorzubeugen, ist die Gemeinde Ganderkesee bemüht, die noch unbebauten Innenbereiche sowie bisher nicht realisierte rechtsverbindliche Bebauungspläne einer Bebauung zuzuführen.

Im Zuge dieser Bestrebungen ist es notwendig Bebauungspläne zu ändern, um sie geänderten Planungsauffassungen bzw. planerischen Bedürfnissen anzupassen. Aus diesem Grund soll es unter anderem auch ermöglicht werden, im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden anstelle von reinen Einfamilien- und Doppelhausbebauungen Geschosßwohnungsbau, wenn auch in kleineren der vorhandenen Bebauung angepaßten Dimensionen, zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 132 setzt für einen Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes fest, daß hier nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind. Diese Festsetzung, die in Zusammenhang mit dem festgesetzten Maß der Nutzung sicherstellen sollte, daß eine untergeordnete Bebauung der rückwärtigen Flächen entsteht, entspricht heute nicht mehr den städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich. Denn eine Unterordnung unter die straßenbegleitende Bebauung kann schon allein über das Maß der Nutzung sichergestellt werden.

Aufgrund der zentralen Lage im Ortsteil Bookholzberg, in unmittelbarer Nähe zu allen Versorgungseinrichtungen, ist es jedoch sinnvoll, an diesem Ort auch kleinmaßstäblichen Geschosßwohnungsbau zuzulassen.

3. Inhalt der 1. vereinfachten Änderung

Bei der 1. vereinfachten Änderung handelt es sich ausschließlich um eine Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1.1. Die Planzeichnung wird **nicht** geändert.

Die textliche Festsetzung wird dahingehend geändert, daß bezüglich des Allge-

meinen Wohngebietes WA* der Zusatz "mit nicht mehr als 2 Wohnungen" entfällt. (Zur besseren Lesbarkeit der Festsetzungen wird die bisherige textliche Festsetzung Nr. 1.1 in die beiden textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 "WR-Gebiete" und Nr. 1.2 "WA*-Gebiete" unterteilt. Die Numerierung der Festsetzungen 1.2 - 1.4 verschiebt sich entsprechend). Die Zielrichtung dieser Änderung wurde bereits in Abschnitt 2 erläutert. Die Änderung wirkt sich auf das Maß der Nutzung nur indirekt aus, und zwar so, daß die Zahl der Wohneinheiten in den rückwärtigen Flächen gering ansteigen kann. Durch das niedrig festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ = 0,3, bei maximal eingeschossiger Bauweise) ist aber eine Beschränkung gegeben, die entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 132 sicherstellt, daß es nicht zu einer zu starken baulichen Verdichtung der rückwärtigen Bereiche kommt. Die Grundzüge der Planung sind somit nicht berührt.

4. Verfahrensvermerke

Die Anhörung der Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke erfolgte in der Zeit vom *12.10.92* bis *09.11.92*.

Die Anhörung der von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom *12.10.92* bis *09.11.92*.

Die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren wurde gemäß § 10 BauGB am *17.12.92* als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den *19.01.93*



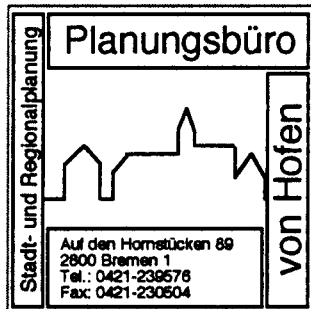
Bürgermeister





Gemeindedirektor

Entwurf, Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:



Bremen, den 17. 9. 1992

Uwe von Hofen

(Dipl.-Ing. Uwe von Hofen)