

ORIGINAL

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 142 - HEIDE II

1. Anlaß und allgemeine Zielsetzung der Planaufstellung

Die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in der Gemeinde Ganderkesee und die damit verbundene Ausweitung der Siedlungsflächen sollen von der Gemeinde zum Anlaß genommen werden, um neue Wege der Baulandbereitstellung durch Verdichtung der Bebauung in bereits besiedelten Gebieten zu beschreiten. Im Ortsteil Heide II werden zur Zeit in erheblichem Umfange neue Wohnhäuser errichtet, dies spricht für die Attraktivität des Bereiches als Wohnstandort. Demgegenüber sind die bereits seit längerem bebauten Flächen in Heide II, die von dem vorliegenden Bebauungsplan berührt werden, baulich sehr gering ausgenutzt und bieten noch nennenswerte Reserven an bebaubaren Flächen.

Außerdem ist in diesem Gebiet die Bereitschaft der Grundstückseigentümer gegeben, ihre Grundstücke einer weiteren, zusätzlichen Bebauung zuzuführen. Insbesondere die gemeinsame Nutzung eines Grundstückes durch mehrere Generationen einer Familie ist hier zu erwarten und soll, nach dem Willen der Gemeinde Ganderkesee, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 - Heide II ermöglicht und gefördert werden.

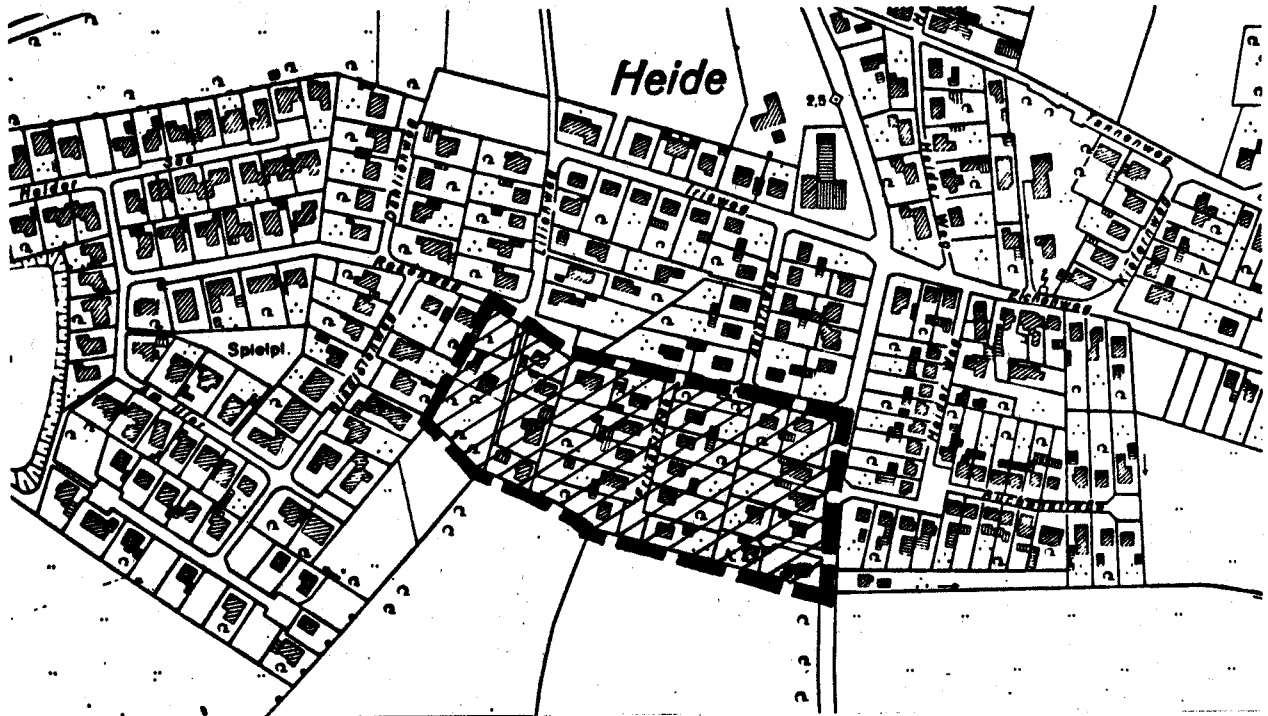
2. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142 - Heide II umfaßt ein Gebiet der Bauerschaft Heide II, das im Osten von der Kreisstraße 229 (Schönemoorer Landstraße) und im Norden durch den Rosenweg begrenzt wird.

Im einzelnen sind die folgenden Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen:

142/28, 142/37, 142/38, 142/39, 142/40, 142/34, 142/42, 142/35,
142/32, 142/33, 141/39, 141/62, 141/20, 141/19, 141/18, 141/17,
141/72, 141/12, 141/13, 141/14, 141/15, 141/53, 141/71 teilw.,
141/68, 141/70, 141/43, 141/42, 59/8, 59/7, 59/9, 95/13, 59/12,
59/29 der Flur 8, Gemarkung Schönemoor.

In der nachfolgenden Übersichtskarte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes kenntlich gemacht:



3. Planungsvorgaben

3.1. Regionalplanung

Im folgenden werden die auf die Gemeinde Ganderkesee bezogenen Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 1981 des Landkreises Oldenburg erläutert, soweit sie im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 - Heide II von Bedeutung sind.

Die Gemeinde Ganderkesee ist Bestandteil des Schwerpunktraumes Bremen/Unterweser. (vgl. RROP, zeichner. Darstellung)

"In den Schwerpunkträumen sollen Schwerpunkte für Arbeits- und Wohnstätten vorrangig gesichert und entwickelt werden."
(RROP, S. 9)

"Ziel ist ein möglichst großes Angebot an Wohn- und Arbeitsstätten..." (RROP, S.9)

Darüber hinaus gehört die Gemeinde Ganderkesee zum Ordnungsraum Bremen/Unterweser. (vgl. RROP, S. 23)

"Diese Gebiete haben zugleich notwendig werdende Entlastungsaufgaben für den Verdichtungsraum zu übernehmen. In ihnen sind deshalb Entlastungsorte unter Erhaltung der dem Verdichtungsraum zugeordneten Landschaft zu entwickeln." (RROP, S. 23)

Aus diesen Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 1981 geht hervor, daß die weitere Bereitstellung von Wohnstätten eine wesentliche Aufgabe der Gemeinde Ganderkesee ist. Daher steht der Bebauungsplan Nr. 142 - Heide II im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung.

3.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee aus dem Jahre 1978 enthält in seiner zur Zeit wirksamen Fassung die Darstellung "Wohnbaufläche" für den vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142. Das im Flächennutzungsplan dargestellte allgemeine Maß der baulichen Nutzung beträgt 0,4/0,7.

Der Bebauungsplan Nr. 142 - Heide II ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und konkretisiert dessen Darstellungen innerhalb seines Geltungsbereiches.

3.3. Verbindliche Bauleitplanung

Große Teile des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes wurden bisher noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfaßt. Es handelt sich vielmehr um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB.

Im westlichen Teil des Planungsgebietes jedoch besteht bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 142 aufgehoben werden soll, soweit sich die Geltungsbereiche überschneiden. Dies betrifft im einzelnen die Flurstücke 142/28, 142/42, 142/35, 142/37 teilw. und 142/34 teilw. der Flur 8, Gemarkung Schönmoor. Es handelt sich dabei um den Bebauungsplan Nr. 2 der ehemaligen Gemeinde Schönmoor, der für seinen Geltungsbereich im wesentlichen die Festsetzung von Wohnbauflächen enthält.

Außerdem grenzt im Südwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 142 der Bebauungsplan Nr. 123 an, der ebenfalls im wesentlichen die Festsetzung von Wohnbauflächen enthält.

3.4. Sonstige Planungen

Planungen anderer Art, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 - Heide II zu berücksichtigen wären, z.B. Entwicklungsplanungen oder Fachplanungen, liegen nicht vor.

4. Bestand und gegenwärtige Nutzung

4.1. Nutzung

Das Planungsgebiet besitzt zur Zeit den Charakter eines Wohngebietes, neben den Wohngebäuden mit ihren Nebengebäuden befindet sich an der Einmündung des Rosenweges in die Schönemoorer Straße ein Einzelhandelsgeschäft, das der Versorgung des Nahbereiches dient. Es finden sich ausschließlich Einzelhäuser mit einem bis zwei Vollgeschossen, die in offener Bauweise errichtet sind. Die Ausnutzung der Grundstücke entspricht einer Grundflächenzahl von etwa 0,1.

4.2. Ortsbild

Insbesondere entlang der Erikastraße bieten die Wohnhäuser ein sehr einheitliches und dadurch ortsbildprägendes Erscheinungsbild, denn sie sind nahezu durchgängig von gleicher Größe und gleichen sich auch in Dachneigung, Fassadengestaltung und Firstrichtung. Offensichtlich ist auch ihre Stellung auf den Grundstücken Ausdruck einer Planung der Gesamtanlage des Bereiches. Schließlich tragen auch die gut gestalteten Nebengebäude, die ebenfalls ein geneigtes Dach und die auch die gleiche Fassadengestaltung wie die Wohnhäuser aufweisen, zu dem erhaltenswerten Ortsbild bei. Angaben über die Struktur und Gestaltung des vorhandenen Gebäudebestandes sind dem Bestandsaufnahmeplan zu entnehmen, der dieser Begründung beigeheftet ist.

4.3. Natur und Landschaft

Die privaten Freiflächen werden derzeit in erheblichen Umfang als Nutzgärten bewirtschaftet, Ziergärten und Freisitze für die Hausbewohner kommen hinzu. Der Baumbestand innerhalb des Planungsgebietes ist gering, lediglich im Einmündungsbereich der Erikastraße und im westlichen Bereich finden sich mehrere erhaltenswerte Bäume. Die Freiflächennutzung und der erhaltenswerte Baumbestand sind ebenfalls im Bestandsaufnahmeplan im einzelnen dokumentiert.

4.4. Verkehr

Das Planungsgebiet ist durch den Rosenweg und die Kreisstraße 229 (Schönemoorer Landstraße) ausreichend an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung für den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch die Bushaltestelle an der Ecke Rosenweg/Schönemoorer Landstraße, die von den Delmenhorster Stadtomnibusbetrieben (delbus) und von der Deutschen Bundesbahn (Bahnbus) bedient wird.

4.5. Infrastruktur

Zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs steht das Einzelhandelsgeschäft an der Ecke Rosenweg/Schönemoorer Landstraße sowie weitere Geschäfte in Heide II zur Verfügung. Grundschule und Kinderspielkreis sind in einer Entfernung von rd. 800 Metern in Heide I zu erreichen, eine Verwaltungsstelle der Gemeinde Ganderkesee befindet sich rd. 1000 Meter entfernt in Horst.

Den Anforderungen des niedersächsischen Spielplatzgesetzes ist dadurch Rechnung getragen, daß ein Kinderspielplatz in rd. 400 Metern Entfernung im Bereich Rosenweg/Gladiolenweg/Am Ufer vorhanden ist. Spielmöglichkeiten für Kleinkinder können auf den Grundstücken bereitgestellt werden.

4.6. Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Hausmülls ist durch den vorhandenen Anschluß des Planungsgebietes an die Müllabfuhr des Landkreises Oldenburg sichergestellt.

Das Planungsgebiet ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen, die zusätzlich entstehenden Wohneinheiten können hier problemlos mit angeschlossen werden.

Auch der Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation ist vorhanden, Kanäle liegen in der Erikastraße, im Rosenweg und in der Schönemoorer Landstraße. Die häuslichen Abwässer auch der neu entstehenden Wohneinheiten können über diese Kanalisation der Kläranlage in Delmenhorst zugeführt werden. Dort ist noch ausreichende Kapazität zur Aufnahme der voraussichtlich anfallenden Abwassermenge vorhanden.

Eine Regenwasserkanalisation ist im Planungsgebiet nicht vorhanden. Es soll auch in Zukunft der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Vorzug gegeben werden. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 - Heide II hat die Gemeinde Ganderkesee durch ein entsprechendes Fachgutachten überprüfen lassen, ob die anstehenden Untergrundverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers zulassen. Das Gutachten hat ergeben, daß die angestrebte Versickerung des Regenwassers möglich ist.

5. Inhalte und Auswirkungen der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 - Heide II ist es, die im Planungsgebiet noch vorhandenen Möglichkeiten der baulichen Verdichtung zu nutzen, und dort, wo es Größe und Zuschnitt der Grundstücke erlauben, die Bebauung der rückwärtigen Flächen zu ermöglichen. Zugleich soll die vorhandene bauliche Struktur erhalten und gesichert werden, wobei auch die bauliche

Erweiterung vorhandener Gebäude als Möglichkeit eingeräumt werden soll. Insgesamt ist es jedoch das Ziel, die bauliche Verdichtung in einem für das Gebiet angemessenen Rahmen zu halten und ein ausreichendes Angebot an privaten Freiflächen zu sichern.

Deshalb soll im vorliegenden Bebauungsplan für die bereits vorhandenen Häuser eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden, die diese im Bestand sichert und ihre maßvolle Erweiterung zuläßt. Außerdem soll mit diesem Instrument die charakteristische Anordnung der Gebäude entlang der Erikastraße gesichert werden. Dem Erhalt der vorhandenen baulichen Struktur dient auch die vorgesehene Festsetzung der offenen Bauweise und der Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung).

Darüber hinaus soll im rückwärtigen Bereich der dafür geeigneten Grundstücke eine zweite überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden, die die Errichtung eines zusätzlichen freistehenden Einfamilienhauses ermöglicht.

Um der Gefahr einer zu starken baulichen Verdichtung und eines zu weitgehenden Verlustes der auf den Grundstücken verbleibenden Freiflächen zu begegnen, soll die Grundflächenzahl auf 0,25 festgesetzt werden. Dies ermöglicht in der Mehrzahl der Fälle eine Verdoppelung des mit Hauptgebäuden überdeckten Anteils der Grundstücksfläche. Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Festsetzung der Geschößzahl $Z = I$ (Höchstgrenze) ist so auch das erlaubte Maß der baulichen Nutzung definiert.

Zur Erhaltung der bestehenden Nutzungsstruktur sollen die Baugebiete des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 142 - Heide II als allgemeines bzw. reines Wohngebiet festgesetzt werden.

Die Gemeinde Ganderkesee sieht die besondere Problematik der vorgesehenen Hintergrundstücksbebauung darin, daß die Grundstücke so geteilt und veräußert werden könnten, daß viele neue Grundstückszufahrten angelegt werden ("Hammergrundstücke"). Es ist daher das Ziel der Gemeinde, die Möglichkeiten zur Anlage zusätzlicher Zufahrten zu begrenzen und dafür zu sorgen, daß die Versiegelung von Grundstücksflächen nur in möglichst geringem Umfang vorgenommen wird.

Deshalb wird im vorliegenden Bebauungsplan überall dort ein Verbot der Einrichtung von Grundstückszufahrten festgesetzt, wo die Gefahr der Entstehung unnötiger Zufahrten gegeben ist. In diesen Bereichen sollen Zufahrten nur dort erlaubt sein, wo sie auch jetzt schon vorhanden sind.

Die Gemeinde Ganderkesee hält diese einschränkende Festsetzung für erforderlich - vor allem in Hinblick auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit Grund und Boden. Außerdem besteht so die Möglichkeit, die vorhandenen, recht großen Nebengebäude als Garagen auch für die neuen Wohneinheiten zu nutzen und sie auf diese Weise zu erhalten.

Eine Möglichkeit zur Ausnahme von dieser Festsetzung soll allerdings dann eingeräumt werden, wenn sich die Eigentümer benachbarter Grundstücke auf die gemeinsame Nutzung einer Zufahrt zur Erschließung zweier rückwärtiger Gebäude verpflichten.

Die Gemeinde Ganderkesee will der oben beschriebenen Lösung des Problems der Erschließung der zu bebauenden Grundstücksflächen den Vorzug geben gegenüber der alternativ erwogenen Anlage einer öffentlichen oder privaten Erschließungsstraße. Der Grund für diese Entscheidung liegt in der relativ geringen, bei Anlage einer neuen Straße zu erwartenden Flächeneinsparnis. Vor allem aber ist hier auch nicht anzunehmen, daß alle Grundstückseigentümer ihr Hintergrundstück zur gleichen Zeit bebauen wollen. So wäre vielfach zu befürchten, daß im Bebauungsplan Belastungen für ein Grundstück festgesetzt werden (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte oder Straßenverkehrsfläche), hauptsächlich um Vorteile für ein anderes Grundstück zu schaffen (Bebaubarkeit). Die Einrichtung einer Zufahrt zum rückwärtigen Teil des Nachbargrundstückes erscheint für denjenigen, der sie (noch) nicht benötigt, als unzumutbare Belastung.

Der Bau einer neuen Erschließungsstraße würde den Anforderungen einer gerechten Abwägung der privaten Belange untereinander nicht entsprechen, es soll daher den privaten Grundstückseigentümern überlassen bleiben, für die Erschließung der zu bebauenden Flächen zu sorgen.

Der im Planungsgebiet vorhandene erhaltenswerte Baumbestand soll durch Festsetzung im Bebauungsplan dauerhaft gesichert werden.

Die vorgesehene Festsetzung der Straßenverkehrsflächen soll lediglich die bestehende und vollkommen ausreichende Situation nachvollziehen. Dies gilt auch für die geplante Verkehrsgrünfläche mit öffentlichen Parkplätzen, die bereits vorhanden ist.

Die vorgesehenen Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dienen ebenfalls dem planerischen Nachvollzug der bereits bestehenden Erschließungsverhältnisse in den betreffenden Bereichen.

Wie die Bestandsaufnahme für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben hat, zeichnet sich das Planungsgebiet durch das Vorhandensein bestimmter, ortsbildprägender Gestaltungselemente an einer Vielzahl von Häusern aus, die dem Gebiet ein eigenes Gepräge geben.

Es ist das Ziel der Gemeinde Ganderkesee, hier das städtebauliche Erscheinungsbild zu bewahren. Aus diesem Grunde soll der vorliegende Bebauungsplan auch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung enthalten.

In der Form textlicher Festsetzungen sollen hier die Wahl der Dachneigung und Dacheindeckung, die Fassadengestaltung und die Gestaltung von Dachgauben auch für die neuen Wohngebäude verbindlich geregelt werden. Dabei kann es jedoch nur das Ziel sein, einen Rahmen für die Baugestaltung zu schaffen. Die Ausfüllung dieses Rahmens muß dem einzelnen Bauherrn oder Architekten überlassen bleiben. Die gestalterischen Festsetzungen beschränken sich daher auf die Regelung der notwendigsten Elemente und bedeuten für die Bauwilligen nur eine geringe Einschränkung ihrer persönlichen Entscheidungsfreiheit.

6. Folgemaßnahmen und Kosten

Zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 142 - Heide II bedarf es keiner weiteren Maßnahmen der Gemeinde Ganderkesee.

Kosten entstehen der Gemeinde ebenfalls voraussichtlich nicht.

7. Hinweis

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese zu melden. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Nds. GVB1. S. 517)

8. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 142 - Heide II öffentlich ausgelegen in der Zeit vom ...21.08.89... bis zum ...21.09.89....

Ganderkesee, den22. DEZ. 89.....



Der Gemeindedirektor

[Handwritten signature]

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 142 - Heide II in der Sitzung am26.10.89... beschlossen.

Ganderkesee, den22. DEZ. 89....



Der Gemeindedirektor

[Handwritten signature]