

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 94 - Bookholzberg

1. GRUNDLAGEN, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan wird auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. Teil I, S. 1237) aufgestellt.

Das innerhalb seines Geltungsbereiches gelegene Gelände ist in dem in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan zur Darstellung als gewerbliche Baufläche vorgesehen.

Die Gemeinde ist ständig bemüht, in ihrem Bereich neue Betriebe anzusiedeln, um einerseits Arbeitsplätze für ihre Einwohner zu sichern, die zu einem sehr erheblichen Teil in die benachbarten Städte Delmenhorst und Bremen auspendeln, und um andererseits die finanzielle Grundlage für die Erfüllung ihrer Aufgaben zu verbessern. Andererseits bewerben sich verschiedene Firmen bei der Gemeinde um Gewerbegrundstücke, die ihnen nur nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes zur Verfügung gestellt werden können.

Um die mit der Ansiedlung neuer Betriebe verbundene Bautätigkeit in geordnete Bahnen zu lenken, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Durch den Bebauungsplan kann sichergestellt werden, daß sie den Vorschriften des Bundesbaugesetzes entspricht und zu der von der Gemeinde beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und der notwendigen städtebaulichen Ordnung des Ortsgebietes beiträgt.

Das Gebiet, das der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt, wurde wegen der Nähe zum Ort Bookholzberg gewählt, damit die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen auch von den Gewerbebetrieben genutzt werden können, und weil sich für die Wohnbevölkerung günstige Wege zu den Arbeitsstätten ergeben. Im übrigen stellt dieses Gebiet eine sinnvolle organische Fortführung der in Bookholzberg begonnenen Industrieansiedlung dar. Um die Bebauung und Erschließung dieses aus den genannten Gründen günstig gelegenen Bereiches zu ermöglichen, werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die im Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben geschaffen (§§ 30 und 33).

Die Notwendigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich auch aus der Vollziehung der der Gemeinde im regionalen Raumordnungsprogramm für den Verwaltungsbezirk Oldenburg zugewiesenen besonderen Entwicklungsaufgabe "Gewerbliche Wirtschaft". Danach hat die Gemeinde Gewerbe- oder Industriegebiete zu entwickeln, die sogar über den oben beschriebenen Eigenbedarf hinausgehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird folglich auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen.

Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee am 31.12.1974 seine Gültigkeit Kraft Gesetzes verloren hat, kann der Bebauungsplan nicht aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Am 21. Dezember 1972 hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee beschlossen, für das gesamte Gemeindegebiet einen neuen Flächennutzungsplan aufzustellen. Es schlossen sich sehr ausführliche und umfangreiche Planungsarbeiten, Beratungen in den zuständigen Ausschüssen des Gemeinderats und Verhandlungen mit den Trägern öffentlicher Belange an. Nach diesem langwierigen und sehr sorgfältig durchgeführten Verfahren beschloß der Gemeinderat am 14. Juni 1977 die Billigung und öffentliche Auslegung des Entwurfs und des Erläuterungsberichts. Während der öffentlichen Auslegung ist eine große Anzahl von zum Teil sehr erheblichen Anregungen und Bedenken vorgebracht worden. Die Prüfung durch den Gemeinderat hat ergeben, daß eine Reihe von Anregungen und Bedenken zu berücksichtigen ist. Die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplanentwurfs und des Erläuterungsberichts hat dazu geführt, daß der Rat am 26. Oktober 1977 beschlossen hat, den geänderten Entwurf und den geänderten Erläuterungsbericht erneut öffentlich auszulegen. Nach dem derzeitigen Stand des Verfahrens für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist mit seinem Wirksamwerden etwa im Juni 1978 zu rechnen.

Aus all den genannten Gründen, und weil die dringend notwendige Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe nicht für so lange Zeit zum Stillstand gebracht werden darf, ist die Gemeinde Ganderkesee gehalten, von der Möglichkeit des § 8 Abs. 2 Satz 2 des Bundesbaugesetzes Gebrauch zu machen und den Bebauungsplan schon vor Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplanes aufzustellen.

2. FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf § 9 BBauG unter Zugrundelegung des im § 1 a.a.O. aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung. Die Straßenbegrenzungslinien werden so festgesetzt, daß ein dem Verkehr im Industriegelände entsprechender Ausbau der Planstraßen vorgenommen werden kann und ein ausreichender Abstand von der Eisenbahn eingehalten wird. Die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen haben eine ausreichende Breite, um auf ihnen die für Besucher des Gebietes erforderlichen Einstellplätze anlegen zu können.

Die Festsetzung "Industriegebiet" wird getroffen, um möglichst vielen Betriebsarten die Ansiedlung zu ermöglichen. Der östliche Teil des Geltungsbereiches wird als Industriegebiet, eingeschränkt auf die Emissionswerte des Gewerbegebietes, festgesetzt. Es sind dort nur Betriebe zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigend sind. Hierdurch ist gewährleistet, daß für die östlich und südöstlich vom Planungsbereich gelegenen Wohnbauflächen keine unzumutbaren Störungen und Belästigungen auftreten werden.

Die Zulassung von zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze ist erforderlich, um das Landschaftsbild am Ortsrand und das Ortsbild von Bookholzberg so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Dementsprechend werden auch die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Die Zuschnitte der überbaubaren Flächen sind so angelegt, daß die erforderlichen Abstände von der Eisenbahn eingehalten werden und die Sichtdreiecke bei den einmündenden Straßen von Gebäuden freigehalten werden. Dem Zweck dient auch die Festsetzung "Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 3 NBauO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig."

3. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Der Verlauf der Verkehrsflächen und die Zuschnitte der Baugrundstücke wurden so geplant, daß bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich werden.

4. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

An Erschließungsanlagen ist der Ausbau der Planstraßen sowie deren Entwässerung vorgesehen. Die hierdurch entstehenden Erschließungskosten werden nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 2.141.900,- betragen. Die Gemeinde Ganderkesee trägt gemäß § 129 (1) Satz 3 des Bundesbaugesetzes 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Die Aufwendungen der Gemeinde betragen ca. DM 214.190,-.

Die Erschließungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

a) Fahrbahnen	DM 558.600,-
b) Bürgersteige	DM 125.200,-
c) Straßenbeleuchtung	DM 39.200,-
d) Regenwasserkanäle	DM 231.000,-
e) Geländeregulierung	DM 1.065.150,-
f) Parkplätze und Grünstreifen	DM 122.750,-

5. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Die Trinkwasserversorgung soll durch Anschluß des Baugebietes an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes, die Stromversorgung durch Anschluß an das Netz der Energieversorgung Weser-Ems AG erfolgen. Hierdurch entstehen der Gemeinde Ganderkesee keine Kosten. Die Versorgung mit Erdgas aus dem Netz der Energieversorgung Weser-Ems AG ist möglich.

6. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Hierfür ist auch der Bau eines Zwischenpumpwerkes erforderlich. Die hierdurch entstehenden Kosten werden nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 260.000,- betragen und auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt.

7. REGENWASSERABLEITUNG

Das Oberflächenwasser aus dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Regenwasserkanalleitungen gesammelt und über das vorhandene Grabensystem dem Gewässersystem des Unterhaltungsverbandes Stedingen zugeführt werden. Die hierdurch entstehenden Kosten wurden bereits oben unter Nr. 4 aufgeführt.

8. ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) Verlegung der Schmutzwasser- kanalisation	DM	220.000,-
b) Bau des Zwischenpumpwerkes	DM	40.000,-
c) Verlegung der Regenwasser- kanalisation	DM	231.000,-
d) Geländeregulierung	DM	1.065.150,-
e) Herstellung des Straßenunter- baus (=Baustraße)	DM	176.400,-
		<hr/>
		1.732.550,-
		=====

Aus diesen Maßnahmen entstehen Kosten in Höhe von DM 1.732.550,-
Hiervon werden DM 866.300,- auf die erschlossenen Grundstücke
umgelegt, sobald diese veräußert sind. Es ist damit zu rechnen,
daß alle Grundstücke in einem Zeitraum von 2 Jahren verkauft sein
werden. Der dann noch verbleibende Restbetrag in Höhe von
DM 866.250,- wird durch Bereitstellung im Rahmen des Vermögens-
haushalts finanziert.

Ganderkesee, den 25. April 1978

H. Imke

- Bürgermeister -



[Handwritten signature]

- Gemeindedirektor -