

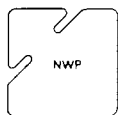
Gemeinde Ganderkesee

Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 163
„Beiderseits der Mühlenstraße“

Begründung

ORIGINAL

Oktober 2000



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



| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|--------------|
| RECHTSGRUNDLAGEN | 1 |
| 1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG | 1 |
| 2. RAHMENBEDINGUNGEN | 3 |
| 2.1 Planaufstellung und Bebauungsplanverfahren | 2 |
| 2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse | 3 |
| 3. ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME | 3 |
| 4. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG | 4 |
| 4.1 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung/öffentlichen Auslegung | 4 |
| 4.2 Belange von Natur und Landschaft | 5 |
| 4.3 Spielplatz | 6 |
| 4.4 Ver- und Entsorgung | 7 |
| 5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES | 7 |
| 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise | 7 |
| 5.2 Örtliche Bauvorschriften | 9 |
| 5.3 Verkehrliche Anbindung/Ruhender Verkehr | 10 |
| 5.4 Erhalt und Schaffung von Grünstrukturen | 10 |
| 5.5 Städtebauliche Übersichtsdaten | 11 |
| 6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF | 11 |

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 163 der Gemeinde Ganderkesee sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), die §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der § 40 der Niedersächsischen Gemein-deordnung (NGO), jeweils in der geltenden Fassung.

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Gemeinde Ganderkesee hat für den Ortskern einen städtebaulichen Rahmenplan erar-beiten lassen, der 1989 aufgestellt und im Jahr 1997 ergänzt und überarbeitet wurde. Einige der Zielsetzungen des Rahmenplanes sollen nun für den Geltungsbereich des Bebauungs-planes Nr. 163 umgesetzt werden. Eine wesentliche Zielaussage ist die Steigerung der Be-deutung der Ortsmitte als zentraler Bereich der Gemeinde. Das Areal um das neue Rathaus soll als zentraler Platzbereich mit hohen Aufenthaltsqualitäten zu einem der zwei Versor-gungsschwerpunkte in der Ortsmitte entwickelt werden.

Dabei werden folgende Zielsetzungen vorangestellt:

- Verbesserung der Konkurrenzfähigkeit durch Neuansiedlungen und Modernisierung der Geschäfte und Weiterentwicklung der Geschäftsstruktur,
- Verstärkung der Anziehungskraft durch ein verbessertes Erscheinungsbild (Gebäude- und Straßenerscheinung) und den Ausbau von Aufenthaltsbereichen,
- Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion im Zentrum durch Verdichtung,
- Sicherung der Versorgung der Wohnstandorte mit Gütern des täglichen Bedarfs und sonstigen Wohnfolgeeinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Straßenräume, besonders in Wohn- und Ge-schäftsbereichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt überwiegend bebaute Bereiche des Ortskernes der Gemeinde Ganderkesee. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen dabei einerseits die vorhandene Struktur und die Eigenart des Gebietes berücksichtigen, andererseits die oben formulierten Zielsetzungen in die Festsetzungen des Bebauungspla-nes einfließen lassen.

Zur Stärkung der Versorgungsfunktion und Weiterentwicklung der Geschäftsstruktur wird ein großer Bereich westlich und östlich der Mühlenstraße als Kerngebiet festgesetzt. Überwie-gend dienen Kerngebiete der Unterbringung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben so-wie zentralen Einrichtungen (Rathaus).

Zur Sicherung der Wohnfunktion und zur Erhaltung des vielfältigen Nebeneinanders von Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe, die sich historisch aus der gewachsenen Struktur



des Ortskerns ergibt, werden, angrenzend an die Kerngebiete, Mischgebiete bzw. bei überwiegender Wohnnutzung Allgemeine und Besondere Wohngebiete festgesetzt.

Es ist ein Ziel der Gemeinde, die gewerbliche Nutzung, insbesondere im Bereich des Einzelhandels und der Dienstleistungen, zur Versorgung der Bevölkerung zu stärken. Die festgesetzten Mischgebiete übernehmen, in bezug auf die Kerngebiete, eine entsprechende Ergänzungsfunktion, ohne das Wohnen zu vernachlässigen. Die Mischgebietsausweisung entspricht zudem dem tatsächlich vorhandenen Gebietscharakter.

Im östlichen Bereich, angrenzend an die Misch- und Kerngebiete, schließt ein Bereich an, der zwar überwiegend durch Wohnnutzung geprägt wird, aber bestimmte, mit der Wohnnutzung noch verträgliche gewerbliche Nutzung aufweist. Die Gemeinde setzt, um die Wohnfunktion zentrumsnah zu sichern und weiterzuentwickeln, besondere Wohngebiete in diesem Bereich des Bebauungsplanes fest. Mit dieser Festsetzung wird die Wohnnutzung als Hauptnutzung gekennzeichnet. Die mit der Wohnnutzung zu vereinbarenden Gewerbebetriebe und sonstigen Anlagen genießen Bestandsschutz. Sollen Gewerbebetriebe oder sonstige Anlagen neu zugelassen werden, haben sie dagegen eine nachrangige Bedeutung.

Die Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes erscheint auch deshalb zweckdienlich, da eine Mischgebietsausweisung nur noch eine gewerbliche Nutzung, aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung, in den vorhandenen Baulücken zulassen würde. Bei einer Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wären die vorhandenen gewerblichen Anlagen aufgrund ihres Störgrades nicht zulässig bzw. nicht entwicklungsfähig. Zudem sind die Immissionsbelastungen der angrenzenden Kerngebiete durch Park- und Besucherverkehr mit in die Betrachtung einzustellen.

Östlich der Lindenstraße wird aufgrund der Aussiedlung des Baustoffhandels und der beabsichtigten Planungen (Errichtung einer Reihenhausanlage) ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zur Attraktivierung des Ortsmittelpunktes wird westlich und östlich der Mühlenstraße eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Rathausplatz' festgesetzt. Gesäumt wird der zukünftige Platz auf der einen Seite durch das Rathaus und auf der anderen, östlichen Seite durch eine neu zu entwickelnde Geschäftszeile. Mit dieser Maßnahme wird die Aufenthaltsqualität des Straßenraumes gesteigert und zusätzlich durch die mögliche Neuan siedlung oder Modernisierung von Geschäften die gewerbliche Struktur verbessert.

2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Planaufstellung und Bebauungsplanverfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 4,9 ha groß; er umfaßt den südlichen Ortskern von Ganderkesee und erstreckt sich von der Lindenstraße im Westen bis zur Lange Straße im Osten. Die nördliche Grenze bildet die Bergedorfer Straße. Die südliche Grenze wird durch die Straßen 'Lange Wand' und 'Am Glockenstein' sowie durch die nördliche Bebauung des Glockenweges bestimmt.

Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen; die Lage im Gemeindegebiet ist im Übersichtsplan auf der Planzeichnung besonders hervorgehoben.



2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Bauflächenausweisung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entspricht den raumordnerischen und landesplanerischen Zielsetzungen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können grundsätzlich als aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet gelten. Für die Festsetzung der besonderen Wohngebiete ist anzumerken, daß sie sowohl aus gemischten Bauflächen als auch aus Wohnbauflächen zu entwickeln sind.

Planungsrechtlich ist die Nachbarschaft des Gebietes wie folgt geprägt:

- Nördlich des Planbereichs stellt der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dar.
- Östlich des Plangebietes sind straßenbegleitende Mischgebiete und eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt.
- Südlich schließen Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen an.
- Westlich des Plangebietes sind WA-Flächen ausgewiesen.

3. ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME

Das Bebauungsplangebiet ist gekennzeichnet durch ein enges Nebeneinander unterschiedlicher, für den Ortskern typische Nutzungen.

Der westliche Plangebietsbereich zwischen der Lindenstraße und der Mühlenstraße wird stark durch den Neubau des Rathauses und die angegliederten Einrichtungen, wie dem Rathaus-Café und der Polizeistation, geprägt. Im Zuge der Neuordnung des zentralen Bereiches sind zwei Lebensmittelgeschäfte angesiedelt worden. Dem ganzen Komplex ist eine ausreichend große Anzahl an Parkplätzen zugewiesen.

Eine rein gewerbliche Nutzung befindet sich im Süden. Der nördlich der Straße 'Lange Wand' angesiedelte Baustoffhändler weist neben seinem Bürogebäude noch eine große Lagerhalle auf. Auch die Außenflächen des Grundstückes werden als Lager- bzw. Ausstellungsfläche genutzt.

Neben einem Schreibwarenhandel und einem Einzelhandelsgeschäft für Textilien, die an der Bergedorfer Straße liegen, befindet sich noch eine Zahnarztpraxis in diesem Teilabschnitt. Insgesamt überwiegen eindeutig in diesem Teilbereich die gewerblichen Nutzungen und die öffentlichen Einrichtungen gegenüber den Wohnnutzungen.

Das Areal zwischen der Mühlenstraße und der Lange Straße ist weniger durch eine dominante Nutzung geprägt. Auch hier konzentrieren sich die gewerblichen Nutzungen auf die Bergedorfer Straße, die Mühlenstraße und die Lange Straße (B 212).

Entlang der Mühlenstraße konzentrieren sich unter anderem folgende Betriebe bzw. Einrichtungen: Reformhaus, Restaurant, Raumausstattung, Blumengeschäft, Eisdiele, Heißmangel sowie Volksbank.

Stellplatzmöglichkeiten befinden sich rückwärtig zur Volksbank. Bereits heute zeigen sich Engpässe in der Parkplatzsituation im Hinblick auf das Ärztehaus, da die Straße 'Am Glockenstein' wenig Parkraum bietet.

Entlang der Bergedorfer Straße und der Lange Straße finden sich weitere zentrumstypische Nutzungen, wie Apotheke, Ärztehaus, Schlachtereie und ein Reifenservice.

Im übrigen Gebiet überwiegt die Wohnnutzung.

Nur noch wenige Bereiche im Bebauungsplangebiet sind nicht bebaut bzw. unversiegelt. Dabei handelt es sich um Rasenansaat und um Wiesen. Ein Bereich wird als Pferdeweide genutzt. Ökologisch wertvoll und erhaltenswert in dem recht dicht besiedelten und hoch versiegelten Bereich sind ein Großteil der Laubbäume und die vorhandenen Heckenstrukturen.

4. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

Die Ermittlung der Belange als Voraussetzung für die planerische Abwägung setzt ein Anhörungs- und Beteiligungsverfahren voraus. Eine Aufgabe der Abwägung besteht darin, die Auswirkungen von beeinträchtigenden Nutzungen auf die wirklich zwingenden und erträglichen Notwendigkeiten zu beschränken.

Im folgenden sollen die Argumente für die planerische Konfliktbewältigung aufgearbeitet werden. Dabei werden die Belange, die in der Bestandsanalyse in den Gesprächen mit der Verwaltung diskutiert wurden und die sich im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung ergaben, abgehandelt.

Wesentliche Belange sind:

- die Notwendigkeit der Neuordnung und Siedlungsverdichtung im Ortskernbereich von Ganderkesee,
- die Minimierung und Vermeidung der Eingriffsfolgen für Natur und Landschaft bei Besiedelung der Fläche,
- Belange der Spielplatzversorgung,
- Belange der Ver- und Entsorgung.

4.1 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung/öffentlichen Auslegung

Im Rathaus der Gemeinde Ganderkesee wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 [1] BauGB durchgeführt. Mit den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke dieser Bebauungsplan-Aufstellung erörtert.

Die Diskussionspunkte lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Reduzierung des Rathausplatzes, um flexiblere und großzügigere Baumöglichkeiten für die Errichtung einer Geschäftszeile zu erhalten.
- Erweiterungsmöglichkeiten für das ansässige Bankinstitut.

Beiden Forderungen ist mit der Überarbeitung des Entwurfs nachgekommen worden.

Von privater Seite wurde während der ersten öffentlichen Auslegung zudem angeregt, auf die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu verzichten. Der Zugang bzw. die Erschließung der betroffenen Grundstücke kann auch privatrechtlich geregelt werden, so daß auf die Festsetzung verzichtet werden kann.

Ferner wurde darum gebeten, die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften soweit zu lockern, daß für potentielle Bauvorhaben ein größerer Spielraum entsteht. Den Anregungen ist soweit entsprochen worden, als daß auf die Traufhöhenbeschränkung innerhalb der WA-Gebiete verzichtet und gleichzeitig die Geschoßflächenzahl von 0,7 auf 0,8 erhöht sowie die Vorschrift der stehenden Formate bei Fensteröffnungen auf die MK-Gebiete beschränkt wurde.

Es wurde angeregt, die Nutzungsabgrenzung zwischen dem Mischgebiet und dem Besonderen Wohngebiet nicht durch das zusammenhängende Ärztezentrum verlaufen zu lassen. Die Nutzungsgrenze wurde der Anregung entsprechend nach Süden verschoben, so daß das Ärztezentrum nun vollständig im Mischgebiet liegt.

Der Seniorenbeirat regte an, daß zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und zur Verbesserung des Verkehrsablaufes für den Kreuzungsbereich Bergedorfer Straße - Lindenstraße eine Lichtsignalanlage installiert werden sollte, um die Gefährdung besonders schutzbedürftiger Personen rechtzeitig entgegenzuwirken. Ebenso sollte die Straße 'Am Glockenstein' als Einbahnstraße mit der Durchfahrtsrichtung von der Bergedorfer Straße zur Lange Straße im Bebauungsplan festgesetzt werden. Verkehrslenkende Maßnahmen können im Rahmen des Bebauungsplanes nicht geregelt werden. Die Gemeinde nimmt die Anregung zur weiteren Prüfung außerhalb der Bebauungsplanverfahrens zur Kenntnis.

Von seiten der Träger öffentlicher Belange sind Hinweise gegeben worden, die redaktionell in die Begründung eingearbeitet wurden. Von seiten der Bürger sind Anregungen vorgebracht worden, die zu Änderungen von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen führen und somit eine zweite öffentliche Auslegung notwendig machen. Im Rahmen der zweiten eingeschränkten Auslegung ergaben sich keine Anregungen, die zu weiteren Planänderungen führten.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Gemäß § 1a BauGB sind in der gemeindlichen Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Bei jeder Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher zu prüfen, ob durch die im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Sie sind in der Regel dann zu erwarten, wenn erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen festgesetzt werden. Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand festschreiben, bereiten dagegen keine Eingriffe vor.

Für dieses Bebauungsplangebiet ist festzustellen, daß der überwiegende Teil bereits bebaut ist. Die wenigen Baulücken sind im Rahmen des § 34 BauGB als bereits gegenwärtig bebaubar zu bewerten.

Soweit Vorhaben aufgrund der bisherigen Rechtslage nach § 34 BauGB zulässig waren, findet die Eingriffsregelung im Bauleitverfahren auf sie keine Anwendung, da der durch diese Vorhaben hervorgerufene Eingriff nicht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet wird, sondern schon vorher zulässig war. Nach dem Urteil des OVG NW vom 28. Juni 1995 – 7a D 44/94.NE sind neben den gegebenen Baumöglichkeiten auch die

geringfügigen Erweiterungen nicht Gegenstand einer entsprechenden Anwendung der Eingriffsregelung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird demnach keine weitergehende Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vorbereitet. Die Festsetzung und die Ausführung von Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Spielplatz

Nach den Vorschriften des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) sind für Kinder im Alter bis zu sechs Jahren und für Kinder im Alter von sechs bis zwölf Jahren Spielplätze anzulegen. Spielmöglichkeiten für Kleinkinder (bis zu sechs Jahren) müssen im Rahmen des vorgesehenen Wohnungsbaues auf den Bauflächen derart organisiert werden, daß sie den Kleinkindern ausreichende Bewegungsfreiheit bieten.

Aus der Bedarfsberechnung des NSpPG unter Berücksichtigung der Bauflächen dieses Bebauungsplan-Gebietes ergibt sich eine Mindestgröße des Spielplatzes von 670 m². Zurückzuführen ist dies auf folgende Berechnungsgrundlage:

| | | |
|--|--|--------------------------|
| 3.630 m ² | Baufläche mit einer GFZ von 0,8 und 2% anzurechnender Fläche | 58 m ² |
| 7.000 m ² | Baufläche mit einer GFZ von 0,6 und 2% anzurechnender Fläche | 84 m ² |
| 13.290 m ² davon 50% 6.645 m ² | Baufläche mit einer GFZ von 1,2 und 2% anzurechnender Fläche | 160 m ² |
| 18.380 m ² davon 50% 9.190 m ² | Baufläche mit einer GFZ von 2,0 und 2% anzurechnender Fläche | 368 m ² |
| Summe | | 670 m² |

Im Plangebiet selbst wird kein Spielplatz festgesetzt. Die wenigen noch zur Verfügung stehenden Bauplätze eignen sich aufgrund der bestehenden Strukturen nicht zur Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Kinderspielplatz'.

Abgeleitet vom Ortskernrahmenplan stellt der Flächennutzungsplan (41. Änderung) für den Bereich Mühlenstraße, Lange Straße und Neddenhüsen eine zentrale Grünfläche dar. Die kombinierte Park- und Spielanlage soll insbesondere zur wohnungsnahen Erholung beitragen. Die Lage dieser zukünftigen Anlage ist als geeignet anzusehen, diesen Bebauungsplan mitzuversorgen.

Ein Teil des Bebauungsplangebietes wird bereits heute über den Spielplatz an der Grundschule östlich der Lange Straße mitversorgt. Der Zugang ist durch eine Ampelanlage über die Lange Straße gesichert.

Demnach sind die Belange des Spielplatzgesetzes im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Darüber hinaus muß erkannt werden, daß der Belang der Spielplatzversorgung dieser Planungskonzeption anders zu beurteilen ist als bei anderen Bebauungsplänen, die im wesent-

lichen neue Wohnbaugebiete festsetzen. Bereits heute stellt sich der Bestand so dar, daß die gewerbliche Nutzung und die öffentlichen Einrichtungen gegenüber dem Wohnanteil überwiegen. Und obwohl durch die Festsetzung von Allgemeinen und Besonderen Wohngebieten der Wohnanteil gesteigert werden soll, wird der rein theoretisch in der Bedarfsrechnung nach den gesetzlichen Vorschriften errechnete Wert nicht der tatsächlichen Nutzungsstruktur des Gebietes gerecht. Die Versorgung mit Spielmöglichkeiten ist demnach anders zu gewichten als in Plangebieten mit hohem Wohnanteil.

4.4 Ver- und Entsorgung

Da es sich im wesentlichen um die planungsrechtliche Absicherung der Bestände handelt und nur in sehr geringem Umfang Baumöglichkeiten bestehen, ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes davon auszugehen, daß die Ver- und Entsorgung durch die Versorgungsunternehmen gesichert sind.

Der OÖVV hat im Rahmen der Trägerbeteiligung auf die Einhaltung der Bestimmungen (Einhaltung der Sicherheitsabstände, keine Überbauung etc.) für die bestehenden Versorgungsleitungen aufmerksam gemacht. Es wird um Beachtung der DIN 1998, Punkt 5, sowie des DVGM-Arbeitsblattes W 403 gebeten.

Oberflächenentwässerung:

Lediglich die Grundstücke an den Straßen 'Am Glockenstein', Glockenweg und ehemals Dobbenweg sind nicht an einen Regenwasserkanal angeschlossen. Das Regenwasser ist hier zu versickern. Die Grundstücke an der B 212, der Mühlenstraße und am Ring sind zwar am Regenwasserkanal angeschlossen, bei Neuanschlüssen muß aber eine Regenrückhaltung erfolgen.

5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im wesentlichen aus den Zielvorgaben des Rahmenplanes abgeleitet. Die Zielsetzungen für den Ortskern der Gemeinde Ganderkesee lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Belebung der Ortskernmitte durch verdichtete Bauweisen und Attraktivierung des Geschäftsbereichs durch Steigerung der Aufenthaltsqualität,
- Schaffung von ortskernnahem Wohnen und Verbesserung der Versorgungsstruktur.

Da es ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist, die Attraktivität des Ortskernes im Hinblick auf Angebot und Aufenthaltsqualität zu steigern, werden Vergnügungsstätten im ganzen Geltungsbereich ausgeschlossen, da sich diese oft negativ auf das Erscheinungsbild des Bereichs auswirken. Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 134 sind dagegen Vergnügungsstätten oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Das Bebauungsplan-Gebiet wird, um die gewünschte Neuordnung und Funktionsmischung zu erreichen, wie folgt gegliedert:

Kerngebiete:

Die festgesetzten Kerngebiete umfassen den südlichen Bereich der Bergedorfer Straße mit Rathaus- und Einzelhandelskomplex sowie Zahnarztpraxis, säumen den zukünftigen Platzbereich auf der östlichen Seite der Mühlenstraße und erstrecken sich bis zur Straße 'Glockenweg'. Hier sollen weitere zentrumsrelevanten Einrichtungen und Geschäfte angesiedelt werden. Ausgenommen aus der Nutzungspalette sind Tankstellen, da sie dem Ziel einer attraktiven Umgestaltung des Ortskernbereichs entgegenstehen würden.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Geschößflächenzahl beträgt 2,0 bei einer teilweisen zwingenden Vorgabe von zwei Vollgeschossen. Zur Schaffung der Platzsituation ist die Bildung von Raumkanten unerlässlich. Dies wird einerseits durch die Errichtung zweier Vollgeschosse und einer halboffenen Bauweise unterstützt und andererseits durch die festgesetzten Baulinien eindeutig vorgegeben. Den Baulinien vorgelagert befindet sich eine eingeschossige Bauzone, in der untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Glasvorbauten, Schaufensterbereiche) errichtet werden können. Im Bereich des Rathauskomplexes (MK₁) wird eine abweichende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung und einer Gebäudelänge von bis zu 80 m festgesetzt. In den übrigen Kerngebieten gilt die abweichende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung.

Der neue Platz östlich der Mühlenstraße hat aufgrund seiner Lage, Proportion und Ausrichtung keinen direkten Bezug (hinsichtlich Gestaltung und zugeordneter Funktion) mehr zum dreieckigen Rathausplatz. Aus städtebaulicher Sicht sollte bei der Ausbauplanung eine durchgehende Baumreihe berücksichtigt werden, die die beiden Plätze optisch-raumstrukturell voneinander trennt. Somit ergänzen sich zwar die Plätze, müssen aber funktional-gestalterisch nicht eine 'Sprache' sprechen. Zusätzlich wird durch die durchgehende Baumreihe östlich der Mühlenstraße eine Raumkante für den Rathausplatz geschaffen.

Im Bereich des Rathauskomplexes wird die überbaubare Grundstücksfläche auch zum Teil auf die Stellplatzanlagen ausgedehnt, um dem Rathaus langfristig Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen. Auch für die Volksbank wird im rückwärtigen Grundstücksbereich durch Inanspruchnahme eines Teils der Stellplatzanlage die überbaubare Fläche vergrößert. Grundsätzlich sind Stellplatzanlagen auch in den überbauren Grundstücksflächen zulässig.

Mischgebiete:

Angrenzend zu den Kerngebieten sind Mischgebiete (MI) festgesetzt und erstrecken sich entlang der Lange Straße/Bergedorfer Straße und entlang der Mühlenstraße. Zur funktionalen Ergänzung des Ortskernes sollen in den festgesetzten Mischgebieten gleichrangig das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, insbesondere der Einzelhandel und Dienstleistungen, entwickelt werden. In diesem abgestuften System stellen die Mischgebiete den Übergang zwischen den Kerngebieten und den angrenzenden Wohngebieten dar. Um die gewünschte Funktionsmischung zu erlangen, werden die wenig zentrumsrelevanten Nutzungen: Tankstellen und Gartenbaubetriebe in den Mischgebieten ausgeschlossen.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Bei einer möglichen Zweigeschossigkeit beträgt die Geschößflächenzahl 1,2. In den Mischgebieten ist die offene Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lassen noch eine hohe Flexibilität bei der Ausnutzung zukünftiger Grundstücke zu. Die Abstände der überbaubaren Bereiche zu

öffentlichen Verkehrsflächen sind zwischen 3 bis 5 m festgelegt, zum Teil sind die Baugrenzen durch Bestände definiert.

Besondere Wohngebiete:

Im südöstlichen Plangebiet werden Besondere Wohngebiete festgesetzt. Zielsetzung der Gemeinde ist es, hier ortskernnahes Wohnen zu entwickeln und die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe langfristig planungsrechtlich abzusichern. Es wird textlich festgesetzt, daß oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig sind, um die Wohnnutzung in dem Gebiet zukünftig zu fördern. Wie bereits in den Mischgebieten, werden auch in den Besonderen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

Um auch den zulässigen sonstigen Anlagen in dem Gebiet eine Bestandssicherung einzuräumen, wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Zulässig sind ein Vollgeschoß und eine offenen Bauweise.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, daß die Bauteppiche eine hohe Ausnutzbarkeit aufweisen.

Allgemeine Wohngebiete:

Östlich der Lindenstraße werden aufgrund des Bestandes und der geplanten Nutzungsänderung des ehemaligen Baustoffhandels zu Wohnnutzungen Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten werden die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Es werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschößflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Zulässig sind zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoß.

Gebäudehöhen:

Damit sich die Höhenentwicklung in den Kern- und Mischgebieten mit festgesetzter Zweigeschossigkeit in die bereits bestehenden umgebenen Strukturen einpaßt und einheitlich verläuft, wird die maximale Gebäudehöhe auf 13 m und die Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt.

In den Besonderen Wohngebieten ist bei einer eingeschossigen Bauweise die Gebäudehöhe auf 9,50 m und die Traufhöhe auf 4,00 m begrenzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Gebäudehöhe beträgt hier 10,00 m.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Unter Berücksichtigung einer angemessenen Entwicklung des Ortsbildes der Gemeinde Ganderkesee sollten im Bereich des Ortskerns einige typische Gestaltungsmerkmale Berücksichtigung finden. Zu diesen aus der bestehenden Bausubstanz ableitbaren Merkmalen gehören die Dachneigung, die Verwendung von Materialien und die Fassadengestaltung. Um die stadtgestalterische Kontinuität mit den angrenzenden Baugebieten und eine einheitliche Gestaltung des Baugebietes in sich selbst zu erreichen, werden im Zuge der positiven Ortsbildpflege folgende örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung getroffen:

- Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, daß bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer zulässig sind. Bei den meisten Gebäuden in der Nachbarschaft sind geneigte Dächer vorzufinden. Diese bestehende Struktur ist maßgeblich für die örtliche Bauvorschrift.
- Weiterhin wird bestimmt, daß für Dacheindeckungen nur nicht glasierte oder sonstig reflektierende Baustoffe zu verwenden sind. In den MK-Gebieten westlich der Mühlenstraße wird zusätzlich festgesetzt, daß für die Eindeckung nur Dachziegel oder Betondachsteine in roten Farbtönen zugelassen sind.
- Unter Berücksichtigung der Erscheinungsbilder vorhandener, benachbarter Siedlungsbereiche und zur Fortsetzung der geplanten Ortsgestalt werden Festsetzungen zur Farbgebung der Umfassungswände getroffen. Danach sind lediglich die ortsüblichen roten Mauerziegel für die Außenwände zugelassen.
- Um einen überproportionalen Anteil der Glasflächen an den Gebäuden zu verhindern und den ortstypischen Charakter zu wahren, wird bestimmt, daß bei Fenster und Türen nur stehende Formate innerhalb der Kerngebiete zulässig sind.

5.3 Verkehrliche Anbindung/Ruhender Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das bestehende Verkehrsnetz erfolgt über die Lindenstraße, die Straße 'Lange Wand', die Bergedorfer Straße, die Mühlenstraße, den Glockenweg, die Straße 'Glockenweg' und die Lange Straße. Von diesem vorhandenen Straßennetz können die Bauflächen erschlossen werden.

Um die Durchlässigkeit des Gebietes sicherzustellen, wurde zunächst ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung wurde gegen diese Festsetzungen Bedenken erhoben. Da im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen die Zielsetzung der Erschließung und der Durchlässigkeit ebenfalls sichergestellt werden könnte, wird auf die Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten verzichtet.

Im südlichen Plangebiet befindet sich ein Realverbandsweg, der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke dient. Die Überwegungsrechte (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) sind vertraglich gesichert.

Die Verkehrsanlagen im Plangebiet werden gemäß § 9 [1] Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Der neu geplante Platzbereich wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 'Rathausplatz' festgesetzt.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr befinden sich am Rathaus und östlich der Straße 'Glockenweg'.

5.4 Erhaltung und Schaffung von Grünstrukturen

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen hohen Versiegelungsgrad aus. Die wenigen prägenden Grünstrukturen sind aus ökologischer Sicht und auch als optische Gliederung als erhaltenswert einzustufen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die erhaltens-