

Gemeinde Ganderkesee

Landkreis Oldenburg

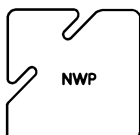
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Beiderseits der Mühlenstraße“

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

September 2012



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
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de

**INHALTSVERZEICHNIS****SEITE**

0.	VORBEMERKUNGEN	1
1.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	1
2.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	1
3.	RAHMENBEDINGUNGEN	2
3.1	Geltungsbereich	2
3.2	Ergebnisse der Bestandsaufnahme	3
3.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	3
4.	GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG.....	4
4.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
4.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	4
4.1.2	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	5
4.2	Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Zusammenhang – Auswirkungen auf die Gemeindestruktur	6
4.3	Belange von Natur und Landschaft.....	7
4.4	Belange der Erschließung	9
4.5	Belange des Immissionsschutzes.....	9
4.6	Ver- und Entsorgung, Leitungen.....	10
4.7	Belange der Kampfmittelbeseitigung	11
4.8	Belange der Archäologischen Denkmalpflege	11
5.	INHALTE DER 1. ÄNDERUNG	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
5.3	Festsetzungen zum Immissionsschutz	14
5.4	Örtliche Bauvorschriften	14
6.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	16
6.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	16
6.2	Daten zum Verfahrensablauf	16

0. Vorbemerkungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben. Die festgesetzte relevante Grundfläche gemäß § 13 a (1) BauGB liegt deutlich unterhalb von 20.000 m². Das Gebiet der 1. Änderung ist zudem von Siedlungsnutzungen umgeben und überwiegend bebaut. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 sollen vor allem die bestehenden Strukturen durch den Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im gesamten Plangebiet und von zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches abgesichert werden. Der Bebauungsplan dient insofern der Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange und Behörden ist nur einmal innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 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), die niedersächsische Bauordnung und des niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

2. Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet der 1. Änderung liegt in der Ortsmitte der Gemeinde Ganderkesee, beidseitig der Mühlenstraße und umfasst die Kerngebiete des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 163. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 beabsichtigt die Gemeinde Ganderkesee, die vorhandenen Nutzungsstrukturen planungsrechtlich abzusichern. Diese Absicherung umfasst zum einen die Ausweisung von Mischgebieten (statt Kerngebieten) und einen Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im gesamten Geltungsbereich sowie zum anderen den Ausschluss von zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Dabei werden die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes berücksichtigt und planungsrechtlich weiter umgesetzt. Das Einzelhandelskonzept wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee mit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches beschlossen. Es stellt die Leitlinie für die künftigen Planungen im Bereich des Einzelhandels im Ort dar. Die von der 1. Änderung berührten Flächen westlich der Mühlenstraße und eine Bautiefe östlich der Mühlenstraße (ca. 25 m) sowie eine Bautiefe südlich der Straße „Ring“ werden dabei im Konzept dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Die Flächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches werden als Mischgebiet MI 3 überplant. Es ist Ziel der Gemeinde Ganderkesee, den zentralen Versorgungsbereich als Standort für zentrenrelevante Sortimente und die vorhandenen kleinteiligen Strukturen dauerhaft zu sichern. Daher werden auf den Flächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (MI 3) Einzelhandelsbetriebe

mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment gemäß der „Sortimentsliste Ganderkesee“ nicht zulässig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 163 zielt zudem darauf ab, großflächige Einzelhandelsbetriebe im gesamten Geltungsbereich auszuschließen. Bereits im Einzelhandelskonzept wurden - zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung - standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben empfohlen. Als eine Möglichkeit wurde der Ausschluss des großflächigen Einzelhandels aufgeführt. Für den zentralen Versorgungsbereich haben die Gutachter festgestellt, dass bei einzelnen Vorhaben auch Grenzen hinsichtlich der Dimensionierung berücksichtigt werden können, wenn dies aus städtebaulichen Gründen abgeleitet werden kann. Das ist hier der Fall. Großflächige Einzelhandelsbetriebe würden die bestehenden Nutzungen überprägen und sich nicht in die vorhandene Struktur einfügen. Das gilt jedoch nicht nur für den zentralen Versorgungsbereich, sondern für den gesamten Geltungsbereich. Großflächige Einzelhandelsanlagen sind in anderen Bereichen der Gemeinde teilweise zulässig.

Der für das Plangebiet vorliegende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 163 ist sowohl für die Steuerung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsanlagen als auch für die Steuerung der Zulässigkeit von innenstadtrelevanten Sortimenten nicht geeignet. Er setzt für das Plangebiet der 1. Änderung Kerngebiete fest. Auf der Basis von § 7 BauNVO sind in Kerngebieten Einzelhandelsbetriebe ohne Einschränkungen zulässig. Daraus ergibt sich das Erfordernis, ein Änderungsverfahren durchzuführen und die Zulässigkeit von Einzelhandelsanlagen detailliert zu regeln.

Zudem werden im Rahmen dieser 1. Änderung auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an den § 17 BauNVO angepasst. Gleichzeitig wird von der Überschreitungsmöglichkeit des § 17 Abs. 2 Gebrauch gemacht, so dass sich in Bezug auf die zulässigen Grundstücksausnutzungen faktisch keine Veränderungen ergeben. Die Abgrenzung der Verkehrsflächen und die übrigen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Außerdem wurde ein Schallgutachten aufgestellt und in die Planunterlagen eingearbeitet.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Geltungsbereich

Der Planbereich befindet sich in der Ortsmitte von Ganderkesee, beidseitig der Mühlenstraße und beinhaltet zwei Teilbereiche. Er umfasst die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 163 festgesetzten Kerngebiete. Der westliche Teil des Geltungsbereiches erstreckt sich von der Lindenstraße im Westen bis zur Mühlenstraße. Der östliche Teil des Geltungsbereiches wird durch die Mühlenstraße im Westen und die Straße „Am Glockenstein“ im Osten begrenzt. Im Norden wird der westliche Teil durch die Bergedorfer Straße und der östliche Teil durch die Straße „Ring“ begrenzt.

3.2 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Kerngebiete des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 163. Im westlichen Teil des Plangebietes ist das Rathaus, die Polizei ein Lebensmitteldiscounter, eine Bäckerei sowie ein Videogeschäft vorhanden. Auch ein Wohnhaus und weitere Wohnnutzungen in den oberen Geschossen befinden sich im westlichen Teil. Im östlichen Teil des Plangebietes, östlich der Mühlenstraße, befindet sich die Volksbank, die NWZ Redaktion, ein Hörakustikgeschäft, ein Restaurant, eine Drogerie, ein Kiosk und eine kulturelle Einrichtung sowie ein Wohnhaus. Auch hier sind in den oberen Geschossen Wohnnutzungen vorhanden. Insgesamt sind die Bereiche beidseitig der Mühlenstraße durch Geschäftsnutzungen in den Erdgeschosszonen und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen sowie durch Dienstleistungsnutzungen geprägt. Westlich des Rathauses und am östlichen Rand des Geltungsbereiches sind Stellplätze vorhanden.

Grünstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nur von untergeordneter Bedeutung. Es handelt sich vorwiegend um Rasenflächen, Zierhecken sowie Pflanzbeete. Als ortsbildprägende Gehölze sind westlich der Mühlenstraße die Linden auf dem Rathausplatz hervorzuheben, die jedoch außerhalb des Plangeltungsbereichs wachsen.

Der östliche Teil des Plangebietes weist einzelne größere Gartenflächen auf, insbesondere im Süden. Neben Rasenflächen finden sich mehrere Gehölze, es handelt sich um Ziersträucher, Obstbäume und einige Großbäume (Eschenahorn, Kastanie, Linde u.a.). Prägend sind ältere Sandbirken, die parallel zur Straße „Am Glockenstein“ wachsen. Einige Zierhecken sind randlich der Stellplatzbereiche und an den Grundstücksgrenzen angepflanzt.

3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee ist der Geltungsbereich dieser 1. Änderung mit Ausnahme des südöstlichen Randes als gemischte Baufläche dargestellt. Der südöstliche Rand ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend anzupassen.

Bebauungspläne

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 163 „Beiderseits der Mühlenstraße“ aus dem Jahr 2000 umfasst die Flächen beidseitig der Mühlenstraße. Er erstreckt sich von der Lindenstraße bis zur Langen Straße. Er wird im Norden durch die Bergedorfer Straße und die Straße „Ring“ und im Südosten durch die Straße „Am Glockenstein“ begrenzt. Er geht damit weit über den Geltungsbereich dieser 1. Änderung hinaus. Die 1. Änderung umfasst lediglich die im Bebauungsplan Nr. 163 festgesetzten Kerngebiete.

Für das Gebiet dieser 1. Änderung setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Kerngebiete fest. Für die Flächen westlich der Mühlenstraße und die ersten Bauzeilen östlich der Mühlenstraße und südlich der Straße „Ring“ wird eine Grundflächenzahl von 1,0, eine Geschossflächenzahl von 2,0 sowie eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zudem wird eine maximale Gebäudehöhe von 13 m und eine zwingende Zweigeschossigkeit ausgewiesen. Für die rückwärtigen Flächen im östlichen Geltungsbereich werden Grundflächenzahlen von 0,6 bzw. 1,0, eine Geschossflächenzahl von 1,2 bzw. 2,0 sowie eine abweichende Bauweise

festgesetzt. Zudem werden eine maximale Gebäudehöhe von 13 m und maximal zwei Vollgeschosse ausgewiesen.

Westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 223 „Bergedorfer Straße/ Lindenstraße“ an den Geltungsbereich dieser 1. Änderung an. Dieser Bereich war ursprünglich auch durch den Bebauungsplan Nr. 163 überplant gewesen. Der Bebauungsplan Nr. 223 wurde u.a. ebenfalls mit der Zielsetzung aufgestellt, die vorhandenen kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen planungsrechtlich abzusichern und großflächigen Einzelhandel auszuschließen. Gleiches Ziel (neben weiteren, insbesondere verkehrsplanerischen) verfolgt auch der derzeit im Verfahren befindliche nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 231 „Rathausstraße/ Ring“.

4. Grundlagen für die Abwägung

4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, sind Beteiligungsverfahren durchgeführt worden.

4.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

- Es werden Zweifel hinsichtlich des Erfordernisses der Planung geäußert. Der Planung liege keine planerische Konzeption zugrunde.

Die Bedenken werden von der Gemeinde nicht geteilt. Die planerische Konzeption der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 basiert auf den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes 2010, welches vom Rat der Gemeinde Ganderkesee mit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches beschlossen wurde. Es stellt die Leitlinie für die künftigen Planungen im Bereich des Einzelhandels in der Gemeinde dar. Um die gutachterlichen Ergebnisse weiter umzusetzen und zu konkretisieren, ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

In Bezug auf den Bereich dieser 1. Änderung umfasst der zentrale Versorgungsbereich die Flächen westlich der Mühlenstraße und eine Grundstückstiefe östlich der Mühlenstraße und südlich der Straße „Ring“. Der zentrale Versorgungsbereich ist gekennzeichnet durch eine kleinteilige Geschäftsstruktur, die auch im Plangebiet ablesbar ist. Im zentralen Versorgungsbereich des Plangebietes sind u.a. ein Lebensmitteldiscounter, eine Bäckerei, ein Videogeschäft, die Volksbank, ein Restaurant, eine Drogerie, ein Kiosk, das Rathaus und die Polizei sowie eine kulturelle Einrichtung vorhanden. In den oberen Geschossen befinden sich teilweise Wohnnutzungen. Der Erhalt dieser Struktur ist ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde. Daher werden außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (im Südosten der 1. Änderung – MI 3) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß der „Sortimentsliste Ganderkesee“ ausgeschlossen. Damit wird sichergestellt, dass sich das zentrenrelevante Kernsortiment auf den zentralen Versorgungsbereich konzentriert. Einem Bedeutungsverlust des zentralen Versorgungsbereiches wird damit vorgebeugt.

Außerdem werden großflächige Einzelhandelsbetriebe in allen Mischgebieten dieser 1. Änderung ausgeschlossen. Dieser Ausschluss basiert ebenfalls auf den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes. Darin wurden - zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwick-

lung - standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben empfohlen. Als eine Möglichkeit wurde der Ausschluss des großflächigen Einzelhandels aufgeführt. Für den zentralen Versorgungsbereich haben die Gutachter festgestellt, dass bei einzelnen Vorhaben auch Grenzen hinsichtlich der Dimensionierung berücksichtigt werden können, wenn dies aus städtebaulichen Gründen abgeleitet werden kann. Für den Ausschluss sprechen im vorliegenden Fall mehrere städtebauliche Gründe. Zum einen würden großflächige Einzelhandelsbetriebe die bestehenden Nutzungen überprägen und zum anderen würden sie sich nicht in die vorhandene bauliche Struktur einfügen. Das gilt jedoch nicht nur für den zentralen Versorgungsbereich, sondern für den gesamten Geltungsbereich. An anderen Stellen innerhalb des Gemeindegebietes sind in rechtskräftigen Bebauungsplänen Flächen für großflächige Einzelhandelseinrichtungen ausgewiesen.

- Es wird bemängelt, dass keine bodenrechtlich relevanten öffentlichen Interessen erkennbar seien, deretwegen die Änderung des Gebietscharakters von MK auf MI gerechtfertigt wäre.

Die Bedenken werden von der Gemeinde Ganderkesee nicht geteilt. Kerngebiete dienen gemäß § 7 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Innerhalb des Plangebietes dieser 1. Änderung nimmt jedoch neben den Handelsbetrieben auch das Wohnen einen wichtigen Stellenwert ein. Zudem ist das Plangebiet durch eine relativ kleinteilige Gebäude- und Geschäftsstruktur geprägt, so dass ein Mischgebiet eher dem bestehenden Gebietscharakter entspricht als ein Kerngebiet. Es ist Zielsetzung der Gemeinde, diesen strukturprägenden Bestand abzusichern, daher ist die Änderung des Kerngebietes in ein Mischgebiet sinnvoll und zielführend.

- Es wird befürchtet, dass durch die Planung eine Verödung der Innenstadt verursacht wird. Angesichts der vorhandenen Lebensmitteleinzelhändler dürfte eine Neuvermietung des derzeitigen Discounterstandortes ausgeschlossen werden. Auch das benachbarte Fachmarktzentrum dürfte mangels des erforderlichen Frequenzbringers notleiden. Es wird befürchtet, dass die dort zur Zeit angesiedelten Einzelhandelsbetriebe abziehen werden.

Die Bedenken werden von der Gemeinde nicht geteilt. Einer Verödung der Innenstadt soll gerade durch den Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches vorgebeugt werden. Der angesprochene Bereich des bisherigen Discounters liegt in attraktiver Lage im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde. Innerhalb der festgesetzten MI 1 und MI 2 sind zentrenrelevante Einzelhandelseinrichtungen bis zur Grenze der Großflächigkeit zulässig. Insofern sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuvermietung der Flächen gegeben. Als Ergebnis des Einzelhandelskonzeptes hat sich herausgestellt, dass Angebotsergänzungen sich v.a. in den Branchen Bekleidung/ Wäsche, Sportbekleidung und Elektro, Foto, Medien abzeichnen. Zudem besteht im Rahmen des Bestandsschutzes die Möglichkeit, andere Folgenutzungen zu generieren.

4.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Die Zentrale Polizeidirektion hat auf ihre Luftbildauswertung hingewiesen.

- Die EWE Netz, Kabel Deutschland und der OOWV haben auf ihre Leitungen im Plangebiet hingewiesen und Hinweise zur Planausführung vorgebracht. Der OOWV hat angeregt, für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Die Wasserleitungen des OOWV befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen – außerhalb der Geltungsbereiche. Innerhalb des Plangebietes sind lediglich Hausanschlussleitungen vorhanden. Die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist daher nicht erforderlich.

- Das Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege hat Hinweise zum Denkmalschutz vorgebracht.
- Die IHK Oldenburg hat Bedenken hinsichtlich der Nachnutzung des momentan im Plangebiet ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes geäußert. Aus dem Einzelhandelskonzept gehe deutlich hervor, dass die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Ganderkesee nicht darstellbar ist. Die IHK regt an, eine Nachnutzung mit Nahrungs- und Genussmitteln zu vermeiden.

Die Bedenken werden von der Gemeinde Ganderkesee nicht geteilt. Die Gutachter beschreiben im Einzelhandelskonzept zwar den Besatz an Vollversorgern als ausreichend (S. 22) und leiten kein Entwicklungspotenzial für die Ansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte in der Gemeinde ab (S. 29). Das angesprochene Grundstück liegt jedoch innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Die Gutachter führen auf Seite 32 des Einzelhandelskonzeptes aus, dass für die zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich keine Restriktionen für Ansiedlungen bzw. Erweiterungen bestehen. Hier seien sowohl Betriebe mit zentrenrelevanten als auch mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig. Die Gutachter empfehlen, in den zentralen Versorgungsbereichen die Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit allen Sortimenten zuzulassen. Diese Empfehlung hat die Gemeinde Ganderkesee in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 insoweit umgesetzt, als dass im zentralen Versorgungsbereich Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zur Großflächigkeit zulässig sind. Bei zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich um Angebote, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist. Ein solches Potenzial kann im vorliegenden Fall jedoch nicht erkannt werden, weil der angesprochene Bereich Teil des Zentrums bzw. des zentralen Versorgungsbereiches ist. Die Bauleitplanung hat grundsätzlich keine wettbewerbsschützende Funktion. Es ist unzulässig auf die Wettbewerbssituation im Einzelhandel durch die Bauleitplanung gezielt Einfluss auszuüben. Die Anregung zum Ausschluss der Sortimentsgruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ ist städtebaulich nicht begründbar. Ihr wird daher nicht nachgekommen. Dies gilt in gleicher Weise für evtl. vertragliche Regelungen in dieser Hinsicht.

4.2 Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Zusammenhang – Auswirkungen auf die Gemeindestruktur

Im Zuge dieser 1. Änderung wird die Art der zulässigen baulichen Nutzung geändert. Anstelle der Kerngebiete werden Mischgebiete ausgewiesen. Zudem werden großflächige Einzelhandelsbetriebe im gesamten Geltungsbereich und Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment gemäß der „Sortimentsliste Ganderkesee“ außerhalb des zent-

ralen Versorgungsbereiches (MI 3) ausgeschlossen. Damit werden im Rahmen dieser 1. Änderung die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes¹ weiter planungsrechtlich umgesetzt.

Das Einzelhandelskonzept wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee mit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches beschlossen. Es stellt die Leitlinie für die künftigen Planungen im Bereich des Einzelhandels im Ort dar. Der im Einzelhandelskonzept abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich dabei zwischen der Gruppenbührener Straße, der Wittekindstraße, der Rathausstraße, des Rings, Teilbereichen der Mühlenstraße und der Bergedorfer Straße. In Bezug auf den Bereich dieser 1. Änderung umfasst der zentrale Versorgungsbereich die Flächen westlich der Mühlenstraße und eine Grundstückstiefe östlich der Mühlenstraße und südlich der Straße „Ring“. Der zentrale Versorgungsbereich ist gekennzeichnet durch eine kleinteilige Geschäftsstruktur, die auch im Plangebiet ablesbar ist. Im zentralen Versorgungsbereich des Plangebietes sind u.a. ein Lebensmitteldiscounter, eine Bäckerei, ein Videogeschäft, die Volksbank, ein Restaurant, eine Drogerie, ein Kiosk, das Rauhaus und die Polizei sowie eine kulturelle Einrichtung vorhanden. In den oberen Geschossen befinden sich teilweise Wohnnutzungen. Der Erhalt dieser Struktur ist ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde. Daher werden außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (im Südosten der 1. Änderung – MI 3) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß der „Sortimentsliste Ganderkesee“ ausgeschlossen. Damit wird sichergestellt, dass sich das zentrenrelevante Kernsortiment auf den zentralen Versorgungsbereich konzentriert. Einem Bedeutungsverlust des zentralen Versorgungsbereiches wird damit vorgebeugt.

Außerdem werden großflächige Einzelhandelsbetriebe in allen Mischgebieten dieser 1. Änderung ausgeschlossen. Dieser Ausschluss basiert ebenfalls auf den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes. Darin wurden - zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung - standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben empfohlen. Als eine Möglichkeit wurde der Ausschluss des großflächigen Einzelhandels aufgeführt. Für den zentralen Versorgungsbereich haben die Gutachter festgestellt, dass bei einzelnen Vorhaben auch Grenzen hinsichtlich der Dimensionierung berücksichtigt werden können, wenn dies aus städtebaulichen Gründen abgeleitet werden kann. Für den Ausschluss sprechen im vorliegenden mehrere städtebauliche Gründe. Zum einen würden großflächige Einzelhandelsbetriebe die bestehenden Nutzungen überprägen und zum anderen würden sie sich nicht in die vorhandene bauliche Struktur einfügen. Das gilt jedoch nicht nur für den zentralen Versorgungsbereich, sondern für den gesamten Geltungsbereich. An anderen Stellen innerhalb des Gemeindegebietes sind in rechtskräftigen Bebauungsplänen Flächen für großflächige Einzelhandelseinrichtungen ausgewiesen.

Die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes werden durch die getroffenen Festsetzungen weiter konkretisiert und planungsrechtlich umgesetzt. Städtebauliche Belange stehen der 1. Änderung damit nicht entgegen.

4.3 Belange von Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen stark bebauten Bereich. Grünstrukturen sind nur von untergeordneter Bedeutung (vgl. Kap. 3.2).

¹ GMA Beratung und Umsetzung; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ganderkesee; Ludwigsburg, Januar 2010

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ergeben sich im Vergleich zum Ursprungsplan keine Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksflächen oder Erhöhungen des baulichen Ausnutzungsgrades, so dass auch keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft/Ortsbild vorbereitet werden. Erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der **Eingriffsregelung** sind nicht zu prognostizieren. Aufgrund der Neuregelung bezüglich der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB und der hier vorliegenden Bedingungen des innerörtlichen, weitgehend bebauten Bereiches wären Eingriffe darüber hinaus auch nicht ausgleichspflichtig.

Naturschutzrechtliche **Schutzgebiete** oder Schutzobjekte sind durch die Planung nicht betroffen.

Die Bestimmungen zum **besonderen Artenschutz** gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Im Plangebiet, insbesondere im südlichen Abschnitt des östlichen Teilbereichs, sind einige Gehölze vorhanden. Diese wachsen teilweise innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Aber auch ansonsten ist eine Fällung der Bäume aufgrund des hohen Ausnutzungsgrades der Mischgebiete entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Diese Bäume können eine Funktion als Habitatstruktur für Brutvögel und/oder Fledermäuse aufweisen. Darüber hinaus sind Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Tier- oder Pflanzenarten im Plangebiet nicht zu erwarten. Deshalb wird nachfolgend für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbote durch die Fällung der Bäume berührt werden (können).

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Bei der Fällung der Bäume ist die Verletzung oder Tötung von Fledermäusen und nicht fliegenden Jungvögeln sowie die Zerstörung von Vogeleiern denkbar, sofern zu dem Zeitpunkt besetzte Fledermaus-Quartiere oder Vogel-Brutplätze in dem Baum vorhanden sind.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist jedoch vermeidbar, indem die Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchgeführt werden (sofern überhaupt besetzte Quartiere und/oder Brutplätze betroffen sind). Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So gear-tete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Fläche innerhalb des besiedelten Bereichs liegt und sich durch die Planung die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Störempfindliche Tierarten sind im betrachteten Bereich weder zu erwarten noch betroffen.

3.) *Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren*

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge der Baumfällungen möglich. Es können sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Dies ist hier gegeben, da lediglich die Fällung einiger Bäume zu erwarten ist und in der unmittelbaren Umgebung umfangreiche weitere und überwiegend ältere (d.h. als Habitate besser geeignete) Gehölze vorhanden sind.

Artenschutzrechtliches Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene möglicherweise bestimmte Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Weder im **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Oldenburg (1995) noch im **Landschaftsplan** der Gemeinde Ganderkesee (1993) sind konkrete Entwicklungsziele oder Maßnahmen für das Gebiet beschrieben, die der Planung entgegenstehen würden.

Belange von Natur und Landschaft stehen dieser Änderung somit nicht entgegen.

4.4 **Belange der Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch diese Änderung nicht tangiert. Die Erschließung erfolgt wie bislang auch über die Mühlenstraße, die Bergedorfer Straße und die Straße „Ring“ sowie die Straße „Am Glockenstein“. Auch die Festsetzung und Erschließung der Stellplatzflächen wird im Rahmen dieser 1. Änderung nicht geändert. Die vorhandenen Stellplätze innerhalb der festgesetzten Mischgebiete werden als Bereiche für Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzt und abgesichert.

4.5 **Belange des Immissionsschutzes**

Die Verkehrslärmbelastung wurde gutachterlich ermittelt.² Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend zusammenfassend wiedergegeben:

Die Gutachter sind von den nachstehenden Verkehrsbelastungen ausgegangen (nach der Verkehrsuntersuchung von Dr. Schwerdhelm & Tjardes GBR). Bei der Straße Ring wurde ein LKW-Anteil von $\leq 2\%$ und auf den übrigen Straßen von 4 und 6 % berücksichtigt.

Mühlenstraße	7.438 DTV
Bergedorfer Straße	2.435 DTV
Ring	3.211 DTV
Lindenstraße	1.492 DTV
Am Glockenstein	< 500 DTV

² Bonk, Maire, Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 der Gemeinde Ganderkesee; Garbsen 21.06.2011

Die Beurteilung der Planung erfolgte auf der Grundlage der DIN 18005. Der Orientierungswert für Mischgebiete für Verkehrslärm beträgt dabei 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die o.g. Orientierungswerte in großen Teilen des Geltungsbereiches sowohl tags als auch nachts überschritten werden. Dies gilt insbesondere für die Straße zugewandten Gebäudeseiten der vorhandenen Bebauung. Bei freier Schallausbreitung werden die Orientierungswerte für Mischgebiete erst in einem Abstand von rd. 40 – 60 m zu den Hauptverkehrsstraßen und in einem Abstand von rd. 5 – 20 m zu den nachgeordneten Straßen eingehalten.

Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten (innerstädtische Situation, historisch gewachsene Struktur, Verkehrserschließung der betroffenen Grundstücke über die Lärm verursachenden Straßen) können aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder –wällen nicht angeordnet werden. Daher haben die Schallgutachter vorgeschlagen, im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz zu treffen. Sie haben dazu Lärmpegelbereiche ermittelt. Dabei liegen die straßennahen Bereiche entlang der Bergedorfer Straße und der Straße Ring und ein kleiner Teil entlang der Mühlenstraße im Lärmpegelbereich V. In einem weiteren, rd. 25 – 30 m breiten Streifen entlang dieser Straßen ist der Lärmpegelbereich IV zu beachten. Dieser Lärmpegelbereich ist auch für die straßennahen Flächen an der Lindenstraße maßgeblich. Die Lärmpegelbereiche werden in den Planteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 übernommen.

Zudem weisen die Gutachter darauf hin, dass im gesamten Geltungsbereich bei Schlafräumen und Kinderzimmern die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern möglich sein muss. Daher ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine vergleichbare Raumlüftung erforderlich, die ein Öffnen der Fenster nicht erforderlich macht, wenn der Orientierungswert in der Nachtzeit überschritten wird. Eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen.

Außenwohnbereiche

Die vorhandene Bebauung hat eine wesentliche Bedeutung für die Immissionsbelastung auf den dahinter liegenden Flächen. Schutzbedürftige Freibereiche (Balkone, Terrassen, Loggien...) sollten daher auf den straßenabgewandten Grundstücksteilen angeordnet werden, die durch die straßenbegleitende Bebauung wirksam abgeschirmt werden. Die Gutachter empfehlen folgende Festsetzung: Im Lärmpegelbereich V sind schutzbedürftige Freibereiche (Balkone, Terrassen, ...) unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Einzelfall die Einhaltung eines Beurteilungspegels von 60 dB(A) nachgewiesen wird. Für einen solchen Nachweis darf der maßgebliche Außenlärmpegel im Nahbereich der straßenabgewandten Gebäudeseite um 10 dB(A) gemindert werden. Die empfohlene Festsetzung wird in den Bebauungsplan übernommen.

Insgesamt stehen unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen Belange des Immissionsschutzes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 nicht entgegen.

4.6 Ver- und Entsorgung, Leitungen

Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen als voll erschlossen angesehen werden. Das bisherige System wird beibehalten.

Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Ver- und Entsorgungsanlagen einzuhalten. Die Ver- und Entsorgungsanlagen dürfen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Erdgas-, Stromversorgungs- und Telekommunikationslinien der EWE Netz GmbH. Im Bereich der Leitungstrassen dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine tief wurzelnden Bäume angepflanzt werden; außerdem ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen) zu beachten.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.

4.7 Belange der Kampfmittelbeseitigung

Die alliierten Luftbilder sind ausgewertet worden. Es sind nur Luftbilder im Maßstab 1:40.000 vorhanden. Im Planungsbereich sind keine Bombentrichter erkennbar. Aussagen über Bombenblindgängerverdachtspunkte können nicht getroffen werden (siehe Vermerk(e) in der beigegeführten Kartenunterlage). Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion.

4.8 Belange der Archäologischen Denkmalpflege

Das Plangebiet ist bereits zum Großteil bebaut. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind hier keine archäologischen Fundstellen bekannt. Aufgrund seiner Lage nahe der Kirche, deren Fundamente in das 11. Jh. zurückreichen und den darunter entdeckten Siedlungsresten aus dem 8. Jh. ist jedoch bei Erdarbeiten in erhöhtem Maße mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind.

5. Inhalte der 1. Änderung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden Mischgebiete nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Von der Zulässigkeit werden Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgenommen. Auch die Ausnahme nach § 6 (3) (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) ist nicht zulässig. Diese Nutzungen würden sich nicht in die Struktur der Umgebung einpassen und zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen führen. Sie sind in anderen Teilen des Gemeindegebietes teilweise zulässig.

In allen Mischgebieten sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO, auch soweit sie nicht die in § 11 (3) BauNVO beschriebenen Auswirkungen haben, nicht zulässig. Damit werden die bestehenden kleinteiligen Strukturen planungsrechtlich abgesichert und einem Bedeutungsverlust der bestehenden Strukturen vorgebeugt. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bietet sich im gesamten Geltungsbereich aufgrund des damit einhergehenden Verkehrsaufkommens und der relativ kleinteiligen Strukturen nicht an.

Im Hinblick auf die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten wird das Plangebiet in die MI 1 und MI 2 und das MI 3 gegliedert. Im MI 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment unzulässig. Das MI 3 liegt außerhalb des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches. Die Grenze des Versorgungsbereiches ist identisch mit der Abgrenzung zwischen MI 2 und MI 3. Auch diese Festsetzung dient einer Stärkung und dem Erhalt der kleinteiligen Strukturen in der Ortsmitte von Ganderkesee. Als zentrenrelevante Sortimente sind im Einzelhandelskonzept festgelegt:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker, Schlachter), Getränke, Reform- und Tabakwaren
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Apotheker-, Sanitätswaren
- Schnittblumen
- Schreibwaren, Büroartikel, Zeitschriften
- Bücher
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Schuhe, Lederwaren, Accessoires, Schirme
- Sportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige Sportartikel
- Unterhaltungselektronik
- Elektrokleinartikel
- Computer und Zubehör
- Telekommunikation und Zubehör
- Ton-/ Bildträger, Unterhaltungssoftware
- Haus- und Tischwäsche
- Musikalien
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Bild / Rahmen, Kunstgegenstände
- Fotogeräte, Fotowaren, Videokameras
- Optische Waren, Akustik
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Baby- und Kleinartikel

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der Baugrenzen und Baulinien werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 163 übernommen. Die damalige Zielsetzung, einen öffentlichen Platz durch eine Aufweitung der Mühlenstraße zu schaffen und diesen mit Gebäuden einzufassen hat nach wie vor Gültigkeit. Entlang der Bergedorfer Straße, der Straße „Ring“ und der Mühlenstraße werden daher Baulinien festgesetzt. Auf den Baulinien muss gebaut werden. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Sonnenschutzanlagen. Zudem dürfen die Gebäudeteile ausnahmsweise von den festgesetzten Baulinien um maximal 0,50 m vor- oder zurückspringen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im wesentlichen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 163 übernommen. Demnach sind entlang der Straße „Ring“, der Bergedorfer Straße und der Mühlenstraße zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Auf den rückwärtigen Bereichen und an der Lindenstraße werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Zudem ist maximal ein Vollgeschoss auf einem schmalen Streifen östlich des Rathauses und westlich der Volksbank zulässig. In diesen Bereichen werden die festgesetzten Baulinien durch Baugrenzen überschritten. Auch diese Festsetzung wird unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 163 übernommen.

Im gesamten Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 ausgewiesen. Gleichzeitig wird von der Möglichkeit einer Überschreitung dieser Höchstgrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO für die MI 1 und MI 2 Gebrauch gemacht. Diese Flächen sind bereits bebaut, liegen an den Erschließungsstraßen und sind im Bestand bereits relativ stark verdichtet. Im Zuge dieser 1. Änderung wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche von 0,6 und die Geschossfläche von 1,2 um bis zu 2/3 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 und bis zu einer Geschossflächenzahl von 2,0 überschritten werden darf. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 163 war für diese Bereiche (die als Kerngebiete überplant waren) bereits eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt gewesen. Damit unterscheidet sich die Festsetzung dieser 1. Änderung faktisch nicht von der bisherigen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Höchstmaß des § 17 BauNVO für Mischgebiete kann überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Ein solches Erfordernis ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet liegt unmittelbar im Zentrum der Gemeinde. Es ist ein wichtiges städtebauliches Ziel, in diesem Bereich die vorhandene zentrumsadäquate Bebauung in relativ hoher baulicher Dichte abzusichern. Die in diesem wichtigen Bereich erforderliche Zentralität wäre bei einer GRZ von 0,6 mit nur geringer Überschreitungsmöglichkeit nicht zu erreichen und würde auch nicht dem Bestand entsprechen. Auch auf den angrenzenden Flächen sind hohe Versiegelungsgrade realisiert. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 163 hatte zudem bereits ein Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe und zur Traufhöhe werden ebenfalls unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 163 übernommen. Für den gesamten Geltungsbereich wird eine maximale Gebäudehöhe von 13 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstückes dienende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen jeweils in der Fahrbahnmitte und der Gebäudemitte. Die Traufhöhe darf bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen nicht mehr als 6,50 m betragen. Insgesamt darf die Traufhöhe nicht weniger als 2,75 m betragen. Ausgenommen von der Festsetzung zur Traufhöhenbegrenzung sind Krüppelwalme, Frontspieße und Dachgauben.

Auch die Festsetzungen zur Bauweise werden aus dem Bebauungsplan Nr. 163 übernommen. In den Mischgebieten MI 2 und 3 ist eine abweichende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung zulässig. In den Mischgebieten MI 1 ist eine abweichende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung und Gebäudelängen bis zu 80 m zulässig.

5.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm) werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Es handelt sich um die Lärmpegelbereiche III bis V. Der Lärmpegelbereich II wird nicht festgesetzt. Die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II werden i.d.R. bereits durch die Wärmeschutzverordnung erfüllt. Auf der Grundlage der Regelungen in Abschnitt 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist ein hinreichender baulicher Schutz gegenüber Außenlärm nachzuweisen. Ein Einzelnachweis ist auch auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zulässig. Pegelminderungen durch vorgelagerte Bauteile oder Gebäude dürfen bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels in Ansatz gebracht werden.

In allen Mischgebieten muss bei Schlafräumen und Kinderzimmern die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern möglich sein. Eine geeignete Raumbelüftung kann unter anderem durch

- eine zentrale Hauslüftungsanlage
- eine Querlüftung über Lüftungsöffnungen oder Fenster in der der Lärmquelle abgewandten Hausseite oder durch
- schallgedämmte Lüftungsöffnungen mit einer Einfügungsdämpfung die dem Schalldämm-Maß der Fenster entspricht

sichergestellt werden.

Im Lärmpegelbereich V sind schutzbedürftige Freibereiche (Balkone, Terrassen,...) unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Einzelfall die Einhaltung eines Beurteilungspegels von 60 dB(A) nachgewiesen wird. Für einen solchen Nachweis darf der maßgebliche Außenlärmpegel im Nahbereich der straßenabgewandten Gebäudeseite um 10 dB(A) gemindert werden.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 163 für den gesamten Geltungsbereich dieser 1. Änderung übernommen. Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Gemeinde Ganderkesee sollen bebaute Bereiche in der zentralen Ortslage einige wichtige, ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen. Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltelementen neuerer Siedlungsgebiete in der Gemeinde lassen sich zumindest einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen

weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform, zur Dachneigung, zur Dacheindeckung, zu Umfassungswänden sowie zu Fassadenöffnungen erlassen.

Unter Berücksichtigung vorhandener und vergleichbarer Baugebiete im Gemeindegebiet soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Neigung der Dächer auf den Gebäuden soll entsprechend dem ortsüblichen Erscheinungsbild zwischen 25° und 50° liegen, damit die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt wird. Den Dächern wird damit eine ausreichende Ansichtsfläche gegeben. Durch die Festsetzung der RAL-Farben wird ein Einfügen neuer Gebäude in die Umgebung sichergestellt. Im einzelnen wird erlassen:

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 der Gemeinde Ganderkesee.

2. Dachform und Dachneigung

Die Gebäude sind mit geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 50° zu errichten. Dachgauben, Krüppelwalme und Grasdächer haben einen Neigungswinkel von mindestens 20° aufzuweisen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, sofern sie maximal 30 m² Grundfläche aufweisen.

3. Dacheindeckung

Für Dacheindeckungen dürfen keine glasierten oder sonstig reflektierenden Baustoffe verwendet werden. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

In den MI-Gebieten westlich der Mühlenstraße wird zusätzlich bestimmt, dass für die Eindeckung nur Dachziegel oder Betondachsteine in roten Farbtönen zugelassen sind. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Grasdächer, Solaranlagen und Wintergärten. Als Grundlage für die roten Farbtöne für die Dacheindeckung gelten in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020 und 3031.

4. Umfassungswände

Bei der Gestaltung der geschlossenen Umfassungswände dürfen lediglich rote Mauerziegel und Wandputze verwendet werden. Untergeordnete Bauteile gemäß § 7b BauNVO und Wintergärten dürfen auch mit Holz- und Metallverkleidungen versehen werden. Als Grundlage für die roten Farbtöne für die Mauerziegel gelten in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020 und 3031.

5. Fassadenöffnungen

Innerhalb der MI-Gebiete müssen alle Öffnungsmaße (Fenster, Türen etc.) stehende Formate (Höhe größer Breite) aufweisen; breitere Öffnungen müssen jeweils in stehende Formate untergliedert werden.



6. Daten zum Verfahrensablauf

6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 17.440 qm. Davon entfallen auf:

Mischgebiete MI 1	7.630 qm
Mischgebiete MI 2	5.020 qm
Mischgebiete MI 3	4.790 qm

6.2 Daten zum Verfahrensablauf

Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	02.07.2011
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	11.07.2011 bis 22.08.2011
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 07.07.2011	bis 22.08.2011
Satzungsbeschluss durch den Rat	19.07.2012

Ganderkesee, den 19.09.2012

gez. Gerken-Klaas

Bürgermeisterin