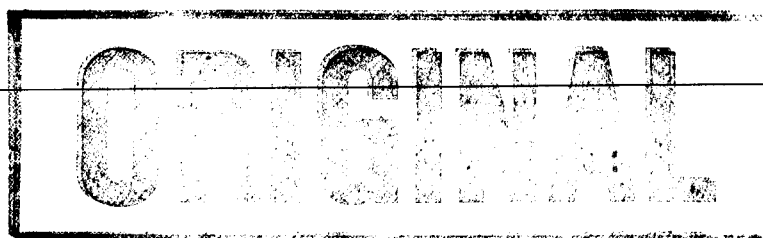


Gemeinde Ganderkesee

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 'Windmühlenweg'



Begründung

Juni 2000



NWP

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



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. VORBEMERKUNGEN	1
2. ANLAß UND ZIEL DER PLANUNG	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
4. ERGEBNISSE DER BESTANDAUFNahme	4
5. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG	4
5.1 Belange des Immissionsschutzes	5
5.2 Belange von Natur und Landschaft	8
6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.2 Verkehrliche Anbindung	10
6.3 Ver- und Entsorgung	11
6.4 Städtebauliche Übersichtsdaten	11
7. DATEN ZUM VERFAHRENSVERLAUF	12



1. VORBEMERKUNGEN

Rechtsgrundlagen für die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 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) und der § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der geltenden Fassung.

2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Unter Berücksichtigung der gemeindlichen Zielvorgaben für die Ortsentwicklung von Bookholzberg (hier: Ausbau und Sicherung der Grundversorgung) und unter Beachtung der Empfehlungen entsprechender sach- und problembezogener Untersuchungen/Gutachten (z.B. Einzelhandelsgutachten, Ortsentwicklungskonzept), hat sich die Gemeinde Ganderkesee entschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines ortszentralen Versorgungsbereiches zu schaffen. Durch die 71. Änderung des Flächennutzungsplanes und gleichzeitige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 „Windmühlenweg“ (sog. Parallelverfahren) sollen die notwendigen Bedingungen für eine kerngebietstypische Nutzungsstrukturentwicklung (Kerngebiet, MK) im Kreuzungsbereich Stedinger Straße/B 212 und nördlich des Windmühlenweges erfüllt werden. Mit der konkreten Umsetzung der geplanten Maßnahme sollen vornehmlich die bestehenden Versorgungsdefizite im periodischem Sektor kompensiert sowie die erheblichen Nachfrageabflüsse reduziert werden.

Der wesentliche Planungsanlaß ergibt sich zum einen aus der nachstehenden regionalplanerischen Entwicklungszuordnung wie andererseits aus den Bestandsanalysen und den entsprechenden Konzeptempfehlungen durchgeführter Untersuchungen.

Vor dem Hintergrund der regionalplanerischen Einordnung als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“, wird dem Ort Bookholzberg (ca. 4.700 Ew.) aufgrund seiner Lage an der Hauptbahnstrecke Oldenburg-Bremen ein besonderes Entwicklungspotential hinsichtlich der ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung zuerkannt.

In diesem Zusammenhang wird seitens der Gemeinsamen Landesplanung Bremen-Niedersachsen ebenfalls eine verstärkte Siedlungsentwicklung unter der Voraussetzung der notwendigen Sicherung der Bevölkerungsversorgung empfohlen (s. Veröffentlichung der Gemeinsamen Landesplanung Bremen-Niedersachsen Nr. 2-96).

Unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Vorgaben und Empfehlungen hat die Gemeinde Ganderkesee im Rahmen ihrer weiteren, räumlichen Entwicklungsabsichten u.a. auch für den Einzugsbereich Bookholzberg problemorientierte Untersuchungen/Konzepte in Auftrag gegeben.

Zum einen wurde ein Gutachten zum Stand und zu Entwicklungsmöglichkeiten der Einzelhandelsversorgung erarbeitet (GWH Dr. Lademann und Partner, Hamburg 1995), zum anderen liegt seit August 1999 ein Ortsentwicklungskonzept für den Bereich Bookholzberg vor.

Bezogen auf das nördliche Gemeindegebiet, insbesondere für den Versorgungsbereich Bookholzberg, wird seitens der Einzelhandelsgutachter folgendes festgestellt:

- Das Warenangebot und die Versorgungssituation mit Gütern des täglichen Bedarfs ist unzureichend entwickelt. Weiterhin weist der Einzelhandel in Bookholzberg eine disperse Struktur entlang der B 212 auf. Zur Zeit gibt es einen größeren Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 550 qm und weitere Einzelhandelseinrichtungen mit durchschnittlichen Ladengrößen deutlich unter 100 qm. Erhebliche Nachfrageabflüsse und somit Kaufkraftverluste insbesondere beim kurzfristigen Bedarf sind festzustellen.
- Ein hoher Besatz auspendelnder Bewohner decken erhebliche Teile ihres Bedarfs außerhalb der Gemeinde; u.a. weil es im nördlichen Gemeindegebiet zuwenig attraktive und kostengünstige Einkaufsalternativen für „Kofferraumeinkäufe“ mit ausreichender Verkehrsanbindung und Parkplätzen gibt. Die festgestellte fehlende Sogkraft des Hauptortes Ganderkesee wird insofern durch das Mittelzentrum Delmenhorst und die gut entwickelten Grundzentren Hude und Stuhr ersetzt.

Im Rahmen einer empfohlenen „dualen Strategie“ lassen sich die aufgezeigten Entwicklungsspielräume durch folgende Maßnahmen nachhaltig verbessern:

- Konzentration der Kräfte auf die Ortschaften Ganderkesee und Bookholzberg.
- Der Ort Bookholzberg soll dabei raumordnerisch als zweites „kleines Grundzentrum“ entwickelt werden.
- Es sollte ein vor allem auf die Belange der kurzfristigen Bedarfsdeckung der Bewohner/innen im nördlichen Gemeindegebiet abgestimmter Bereich in möglichst zentraler Lage von Bookholzberg für einen 2.000 bis 2.500 qm großen Verbrauchermarkt ausgewiesen werden. Diskutierte Standorte am südlichen Ortsrand erscheinen insbesondere unter dem Aspekt einer Reduzierung der Nachfrageabflüsse keine optimale Lösungsalternative zu sein.

Zusätzlich ist im Rahmen der Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes Bookholzberg (August 1999) u.a. eine Standortprüfung/Standortdiskussion für die Entwicklung eines o.g. Versorgungsbereiches geführt worden.

Ziel des Konzeptes war es, einen funktionalen Schwerpunkt für die Versorgung mit Gütern vornehmlich des täglichen Bedarfs zu entwickeln. Zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes sollte eine geeignete Fläche möglichst in ortszentraler Lage gefunden werden. Mit der möglichst ortszentralen Ansiedlung werden folgende positive Entwicklungsaspekte verbunden:

- Insgesamt Stärkung und Unterstützung der vorhandenen Einzelhandelsansätze im Schwerpunktbereich Huder Straße und Stedinger Straße/B 212.
- Nutzung der zu erwartenden Synergieeffekte, ausgehend vom neuen Versorgungsbereich/Verbrauchermarkt auf die angrenzenden, bandartig bestehenden Einzelhandelsstrukturen entlang der Stedinger Straße.
- Ansiedlung des zukünftigen Verbrauchermarktes an einer leistungsfähigen Erschließungsstraße (z.B. B 212) in ortszentraler Lage.

Von einer dezentralen Entwicklung sollte aufgrund der negativ zu erwartenden Folgewirkungen, wie z.B. Strukturgefährdungen der vorhandenen, ortszentralen Einzelhandelseinrichtungen und Erzeugung von bereichsweisen Verkehrsmehrbelastungen mit Erhöhung von Schleichwegepotentialen in Wohngebietsquartieren, abgesehen werden.

Insofern standen für die notwendige Realisierung des Versorgungsbereiches grundsätzlich zwei Flächen zur Disposition, die die Standortvoraussetzungen hinsichtlich Lage, Größe und Erreichbarkeit erfüllen und wie folgt beurteilt wurden:

- *Standort nördlich der August-Hinrichs-Straße*

Aufgrund der zentralen Lage und Größe (ca. 1,5 ha) bietet sich das Areal an, um einen zentralen Verbrauchermarkt und weitere z.B. Gemeinbedarfseinrichtungen zu kombinieren und somit nicht nur die Grundversorgungssituation zu verbessern, sondern auch ein nutzungsumfassendes „Zentrum“ zu schaffen (langfristiges Entwicklungsszenario).

Hinsichtlich der festgestellten Versorgungsdefizite bietet die Fläche die geeigneten Grundvoraussetzungen, um für Bookholzberg eine „neue Mitte“ zu definieren. Auch das Einzelhandelsgutachten sah in der Fläche einen geeigneten Standort.

- *Standort nördlich des Windmühlenweges (Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132)*

Der Standort liegt im Kreuzungsbereich der Huder Straße und der Bundesstraße 212 und bildet somit in zentraler Lage die Auftaktsituation für die im wesentlichen nördlich und südlich angrenzenden Einzelhandelseinrichtungen. Die Fläche bietet aufgrund seiner Größe (ca. 0,75 ha) ausreichend Raum für die Platzierung eines notwendigen Versorgungsbereiches (Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen). Weiterhin empfiehlt sich die Fläche im Zuge der „Innenentwicklung“, weil diese bereits umfassend baulich-gewerblich genutzt wurde (Baumarktbereich) und somit weitergehende Neuversiegelungen vermieden werden können.

Da beide Flächenstandorte hinsichtlich des notwendigen, nutzungsstrukturellen Realisierungsumfanges als gut geeignet erscheinen, hat sich die Gemeinde Ganderkesee u.a. aufgrund der kurzfristigen Flächenverfügbarkeit und somit hohen Realisierungswahrscheinlichkeit des Vorhabens für den Standort nördlich des Windmühlenweges entschieden. Der Standort nördlich der August-Hinrichs-Straße steht trotz intensiver Verhandlungen langfristig nicht zur Verfügung.

Im Zuge der beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 „Windmühlenweg“ sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Discounters (ca. 770 qm Verkaufsfläche) und eines Verbrauchermarktes (ca. 1.230 qm Verkaufsfläche) mit einem umfangreichen Lebensmittelangebot und integriertem Frischebereich (Bäcker, Fleischer) geschaffen werden. Zudem ist in dem Obergeschoß die Unterbringung von Büroräumen, sonstigen Dienstleistern und Wohnungen möglich.

In das Konzept integriert wird der bereits bestehende Gastronomiebetrieb an der Stedinger Straße. Die ausreichende Anzahl von Pkw-Stellplätzen soll überwiegend nördlich des Versorgungsbereiches angeordnet werden.

Die Haupteerschließung des „Einkaufsmarktes“ soll von der Stedinger Straße aus vorgenommen werden. Eine ergänzende Anbindung der geplanten Märkte sollte in Form von ein bis zwei weiteren Anschlußpunkten vom Windmühlenweg aus erfolgen.

Im Zuge der weiteren Stärkung der ortszentralen Versorgungsfunktion von Bookholzberg, bietet sich im nördlichen Anschluß die weitere Ansiedlung von zentrumsrelevanten Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungen an, so daß zukünftig von einem zentralen, nutzungsumfassenden Versorgungsbereich die Rede sein kann.



3. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Plangebiet ist ca. 8.000 m² groß und liegt im zentralen Ortsbereich von Bookholzberg, östlich der Stedinger Straße (Bundesstraße 212) und nördlich des Windmühlenweges.

Die Lage und die genaue Abgrenzung des Plangebietes innerhalb des Ortes bzw. des Geltungsbereiches der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 können der Planzeichnung (zeichnerische Festsetzungen) bzw. dem Übersichtsplan entnommen werden.

Für die Gemeinde Ganderkesee besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt entlang der Stedinger Straße lediglich für eine plausible Nutzungsbereichstiefe (bis ca. 60 m) gemischte Bauflächen dar, daran angrenzend sind Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan kann demnach nicht vollständig als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird somit der Flächennutzungsplan geändert. Ziel der 71.FNP-Änderung ist somit die Umwidmung der Wohnbauflächen in gemischte Bauflächen in dem relevanten Planbereich.

4. ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME

Der B-Plan-Änderungsbereich befindet sich östlich der Bundesstraße 212 und nördlich des Windmühlenweges. Das Plangebiet ist bereits durch die ehemals bestehenden, gewerblichen Nutzungen (Baumarkt mit Hallenbauten) vorgeprägt. Im westlichen Plangebiet an der Stedinger Straße befindet sich ein Restaurant mit zugeordneten Stellplätzen. Östlich und nördlich des Änderungsbereiches schließen Wohngebiete mit ansatzweise durchmischten Strukturen an (Arztpraxen, physikalische Praxen etc.). In den nördlich und südlich mittelbar angrenzenden Nutzungsbereichen entlang der Stedinger Straße sind aktuell Einzelhandels-, Dienstleistungs- und sonstig gewerbliche Strukturen vorhanden.

Hinsichtlich der Ermittlung und der Beurteilung auf das Plangebiet einwirkender Straßenverkehrsgeräusche -im wesentlichen ausgehend von der B 212/Stedinger Straße-, sowie Nennung der erforderlichen Regelungsbedarfe für die Planverfahren, ist von der Gemeinde Ganderkesee ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden (Schalltechnisches Gutachten, Büro Bonk-Maire-Hopmann GbR, Garbsen Februar 2000).

5. 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 zunächst bekannten Argumente für die planerische Konfliktbewältigung aufgearbeitet werden.

Wesentliche Belange sind, wie aus den bisherigen Ausführungen bereits erkennbar,

- Belange des Immissionsschutzes,
- die Minimierung und Vermeidung der Eingriffsfolgen für Natur und Landschaft bei Besiedlung der Fläche.

5.1 Belange des Immissionsschutzes

Um die Schallsituation des Vorhabens beurteilen zu können, wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 „Windmühlenweg“ ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um die Umweltverträglichkeit mit den angrenzenden, schützenswerten Nutzungen herstellen zu können¹. Ziel des Gutachtens ist es, unter Beachtung eines vorliegenden Nutzungskonzeptes, sowie typischer Emissionskennwerte von SB-Märkten, die vor den benachbarten, schutzwürdigen Bauflächen zu erwartenden Geräuschimmissionen zu ermitteln und zu beurteilen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere Geräusche aus den Zufahrten, den vorgesehenen Parkplätzen sowie aus dem Bereich der Ladezone zu untersuchen. Zusätzlich dazu sind unter schalltechnischen Gesichtspunkten Angaben zur Projektierung erforderlicher Kühl- und Lüftungsanlagen zu machen. Da zum derzeitigen Zeitpunkt der Planungen (in Form der Angebotsplanung) Änderungen des Nutzungskonzeptes nicht auszuschließen sind, wird alternativ ein gegliedertes Kerngebiet mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln untersucht (Gewerbelärm).

Dies bedeutet, daß auch im Zuge weitergehender Planungen mit Änderungen des geplanten Nutzungskonzeptes durch die dargestellte Gliederung/Einschränkung für die Fläche des geplanten Kerngebietes (MK) mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln die Belange des Immissionschutzes hinreichend berücksichtigt werden können.

Weiterhin sind die auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche - insbesondere von der Stedinger Straße/B 212- für den Prognosefall zu ermitteln und zu beurteilen (Verkehrslärm).

• **Verkehrslärmsituation:**

Es wurden Berechnungen für die B 212/Windmühlenweg unter Berücksichtigung prognostizierter Belastungszahlen (Ziel- und Quellverkehr durch die geplante Nutzung) durchgeführt. Als Ergebnis bleibt festzuhalten, daß die schalltechnischen Orientierungswerte für den Verkehrslärm im Bereich der Wohn- und Büronutzungen teilweise deutlich überschritten werden. Bei freier Schallausbreitung werden sowohl die Anhaltswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für MI- und WA-Gebiete als auch insbesondere die jeweiligen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch Straßenverkehrslärmeinflüsse von der B 212 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschritten. Bei den hier betrachteten Straßen und der bestehenden Be-

¹ Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen Februar 2000

bauung handelt es sich um eine historisch gewachsene Nachbarschaft. Die Grundstücke werden fast ausschließlich über die o.g. Straßen erschlossen, so daß aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden nicht umsetzbar sind. Es sind daher passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan so festzusetzen, daß bei Neubau und/oder Änderung von Gebäuden Mindestschalldämm-Maße für die betroffenen Außenfassaden einzuhalten sind. Neben den Anforderungen an die Schalldämm-Maße der Außenfassaden sind erhöhte Anforderungen an die der Lüftung von Schlafräumen zu stellen, da in Teilbereichen nachts ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) deutlich überschritten wird.

Die Ergebnisse der vorliegenden schalltechnischen Berechnungen bezüglich des Windmühlenweges allein (mögliche Zusatzbelastungen öffentlicher Verkehrswege) zeigen, daß unter Berücksichtigung der angesprochenen Randbedingungen wie Nutzungsfrequenzen der Stellplätze, Lkw-Aufkommen, Asphaltierung und Verbreiterung des westlichen Teilabschnittes des Windmühlenweges sowie eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit für den gesamten Windmühlenweg von 50 auf 30 km/h vor „Inbetriebnahme“ des Versorgungsbereiches (MK-Gebiet) eine wesentliche Änderung der Straßenverkehrs-Lärmsituation sowohl am Tag, als auch in der Nacht durch den zusätzlich zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr ausgeschlossen werden kann (keine Verschärfung der Ist-Situation für u.a. benachbarte Gebiete).

• **Gewerbelärmsituation:**

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß flächenbezogene Schallleistungspegel für das Kerngebiet festzusetzen sind, um eine Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen zu gewährleisten (B-Planfestsetzungen).

Der Grund ist darin zu sehen, daß zum derzeitigen Zeitpunkt der Planungen Änderungen des geplanten Nutzungskonzeptes nicht auszuschließen sind. Auch im Zuge weitergehenden Planungen mit Änderungen des geplanten Nutzungskonzeptes können durch die dargestellte Gliederung/Einschränkung für die Fläche des geplanten Kerngebietes die flächenbezogenen Schallleistungspegel die Belange des Immissionsschutzes hinreichend berücksichtigt werden.

Unter Beachtung der Ergebnisse verschiedener Vorabschätzungen wurden die folgenden Emissionsansätze gewählt:

• *Flächenbezogene Schallleistungspegel*

Teilfläche	L _w [db(A)]	
	Tag	Nacht
[1]	58	50
[2]*	58	38
[3]*	55	35
[4]*	50	30

*: Teilflächen mit stark eingeschränkter Nutzung 'nachts' (L_w < 45 db(A))

Unter Berücksichtigung des dargestellten Emissionsansatzes mit flächenbezogenen Schallleistungspegel kann sichergestellt werden, daß die jeweils maßgeblichen Orientierungswerte im Bereich der angrenzenden schützenwerten Nutzungen eingehalten werden. Im Rahmen der Baugenehmigung sind die konkreten Schallschutzmaßnahmen abzustimmen.

• **Textliche Festsetzungen**

Das MK-Gebiet ist gemäß § 1 [4] BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gemäß § 1 [5] BauNVO wie folgt eingeschränkt. In den MK-Gebieten dürfen Betriebe und Anlagen den folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten:

- MK A: $L_w'' = 58 / 50 \text{ dB(A)}$ pro m^2 tags / nachts
- MK B: $L_w'' = 58 / 38 \text{ dB(A)}$ pro m^2 tags / nachts
- MK C: $L_w'' = 58 / 35 \text{ dB(A)}$ pro m^2 tags / nachts
- MK D: $L_w'' = 58 / 30 \text{ dB(A)}$ pro m^2 tags / nachts

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können im Form eines Schirmwertes D_z (berechnet z.B. gemäß VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfmaße frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gemäß VDI-2714 sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Entwurf Ausgabe September 1997, Gleichung 6) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

Der Nachweis ist nur für Immissionsorte zu erbringen, bei denen der Immissionsbeitrag einer Anlage im Sinn der TA. Lärm als relevant anzusehen ist.

Innerhalb der MK-Gebiete, in denen nur Anlagen und Betriebe errichtet und betrieben werden dürfen, deren flächenbezogener Schallleistungspegel tagsüber höchstens 58 und nachts zwischen 38 und 30 dB(A) erreicht, wird zusätzlich bestimmt, daß betriebliche Nutzungen außerhalb des geschlossenen Gebäudes in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) unzulässig sind. Bei betrieblichen Vorgängen innerhalb geschlossener Gebäude (Nutzung zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) sind erhöhte Aufwendungen für bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Art und Umfang der Maßnahmen sind so zu bemessen, dass in der Überlagerung mit den Geräuschimmissionen aus den übrigen Teilflächen des gegliederten MK-Gebietes am nächstgelegenen Rand des benachbarten WR/WA-Gebietes ein Beurteilungspegel von 35/40 dB(A) und am nächstgelegenen Rand der MI-Gebiete ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) nicht überschritten wird.

Entlang der Bundesstraße 212 ist für Wohnungen und Wohngebäude sowie für Büroräume an den jeweils betroffenen Fassaden das folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maß durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, etc.) von Wohn- und Aufenthaltsräumen einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV, an den zur B212 direkt zugewandten Fassaden:erf. $R'_{w,res} = 40$ dB für Wohnräumeerf. $R'_{w,res} = 35$ dB für Büroräume**Lärmpegelbereich III** an allen rückliegenden bzw. zur B212 seitlich orientierten Fassaden:erf. $R'_{w,res} = 35$ dB für Wohnräumeerf. $R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume**Lärmpegelbereich II** an allen rückliegenden Fassaden:erf. $R'_{w,res} = 30$ dB für Wohn- und Büroräume

In den Lärmpegelbereich IV/III sind im Zusammenhang mit Fenstern und Schlafräumen schalldämmende Lüftungseinrichtungen einzubauen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Lüftung von Schlafräumen über die lärmabgewandten Fassadenseiten der Gebäude zu ermöglichen bzw. Schlafräume an diese Gebäudeseiten zu orientieren.

Insgesamt kann für die belasteten Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (vgl. vorstehende Ausführungen) eine Verträglichkeit hergestellt werden. Wesentliche Beeinträchtigungen sind weder für die ansässigen noch zukünftigen Bewohner/innen zu erwarten.

5.2 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 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 ist festzustellen, daß der überwiegende Teil bereits bebaut ist. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für den Änderungsbereich vorgesehen. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Stellplätze und Nebenanlagen etc. gemäß § 19 [4] Bau-NVO um 50% überschritten werden. Demzufolge ergibt sich eine zulässige Versiegelung von 45% der Grundstücke. Durch die Veränderung des Bebauungsplanes wird zukünftig eine 100% Versiegelung ermöglicht. Bezogen auf den Planbereich bedeutet dies eine Mehrversiegelung von ca. 4.000 m².

Real geht die Gesamtversiegelung (Gebäude, befestigte Flächen) über die festgesetzte Grundflächenzahl hinaus, da sich entsprechend der Festsetzung als Mischgebiet auch gewerbliche Strukturen entwickelt haben. So läßt sich im Bereich der Stedinger Straße (Gastronomiebetrieb und gewerbliche Lagerhalle) auf einer Fläche von ca. 2.250 m²



eine fast 100% Versiegelung feststellen. Das Plangebiet liegt zudem im Kernbereich des Ortes Bookholzberg. Bei den im Geltungsbereich noch befindlichen Freiflächen handelt es sich um reine Rasen- oder Gartenflächen. Aufgrund der isolierten Lage, der Vorbelastung und der Biotopausprägung ist die Bedeutung für den Naturhaushalt bereits stark beeinträchtigt.

Die Gemeinde Ganderkesee gewichtet die Ansiedlung eines zentralen Verbrauchermarktes in dem bisher unterversorgtem Grundzentrum Bookholzberg höher als die möglichen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt. Ein Ausgleich der möglichen Eingriffsfolgen erfolgt deshalb nicht.

Um dennoch die Auswirkungen auf den Naturhaushalt, der im wesentlichen in der Versiegelung des Bodens liegt, zu minimieren, werden die geplanten Stellplatzanlagen mit Rasengittersteinen erstellt.

6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.132 „Windmühlenweg“ sollen folgende planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen/vorbereitet werden:

- Durch die Etablierung eines integrierten und ortszentralen Versorgungsbereiches sollen die bestehenden Versorgungsdefizite nachhaltig behoben werden; ebenfalls sollen die bestehenden Nachfrageabflüsse deutlich reduziert werden.
- Damit in zentraler Lage ein strukturgerechter und nutzungsumfassender Versorgungsbereich zur Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur realisiert werden kann, wird gemäß § 7 BauNVO ein Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Im Zuge der weiteren Attraktivitätssteigerung des Ortskernes werden die funktional und auch gestalterisch wenig in die Strukturen passenden Vergnügungsstätten und Tankstellen im ganzen Geltungsbereich ausgeschlossen.

Entsprechend abgeleitet aus den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachten wird weiterhin festgesetzt, daß im Plangebiet Einzelhandelseinrichtungen bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 2.500 qm zulässig sind. Durch die Festsetzung der Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche für Einzelhandelseinrichtungen soll insbesondere den bestehenden Einzelhandelseinrichtungen ein bestimmtes Maß an strukturellem Schutz zuerkannt werden.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Kerngebietsflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt; aufgrund der zentralen und integrierten Gebietslage wird somit eine höchstmögliche Flexibilität gewährleistet. Weiterhin ist aufgrund der gebietlichen, funktional-gestalterischen Struktur- und Anlagenansprüche eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Gebäudelänge bis zu 75 m erlaubt.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden städtebaulichen Strukturen sind (als Höchstmaß) in dem Kerngebiet zwei-geschossige Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m zulässig; die festgesetzte Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,6

ermöglicht eine angemessene und strukturgerechte, bauliche Nutzung der Obergeschosse.

Im weiteren Zusammenhang mit der bedarfsgerechten, nutzungsstrukturellen Entwicklung des Versorgungsbereiches ist gemäß § 1 (7) BauNVO eine vertikale Gliederung des Kerngebietes festgesetzt worden. Die Festsetzung sieht vor, daß das sonstige Wohnen nur oberhalb des ersten Vollgeschosses/Erdgeschosses realisiert werden darf (zusätzlich natürlich auch Büroräume/Praxen etc.). Der Erdgeschoßbereich soll vornehmlich den Handelseinrichtungen vorbehalten bleiben.

Im nördlichen Geltungsbereich wird ein ca. 6,0 m tiefer Grundstücksstreifen als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan wird eine eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wird zusätzlich bestimmt, daß innerhalb des WA-Gebietes keine Aufenthaltsräume (z.B. Schlafzimmer, Wohnzimmer etc.) oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig sind.

Insgesamt lassen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein hohes Maß an Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücksflächen zu. Die Abstände der überbaubaren Bereiche zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Nachbargrundstücken sind zwischen 3,0 m und 5,0 m festgesetzt; im Zuge des Bestandsschutzes sind zum Teil die Baugrenzen durch die Bestände definiert.

6.2 Verkehrliche Anbindung

Die Haupteinschließung des Versorgungsbereiches/Einkaufsmarktes wird von der Stedinger Straße/B 212 aus vorgesehen. Die Zufahrt wird so ausgestaltet, daß ein Linkseinbiegen von der Zufahrt auf die Bundesstraße 212 nicht erlaubt ist. Linksabbieger (von Norden her) erhalten eine Linksabbiegehilfe bzw. Linksabbiegestreifen, Rechtsabbieger (von Süden her) erhalten eine Rechtsabbiegehilfe bzw. einen Rechtsabbiegestreifen. Der Einfahrradius in die Zufahrt ist entsprechend auszubilden. Durch eine entsprechende bauliche Ausbildung (Dreiecksinsel) wird auch nur das Rechtseinbiegen auf die Bundesstraße 212 zugelassen (in Richtung Norden).

Von dieser Zufahrt aus soll auch die Anlieferung in den eingehausten Rampenbereichen und der Kundenverkehr erfolgen. Da ein Linkseinbiegen vom Gelände des Verbrauchermarktes auf die B 212, aufgrund des Verkehrsaufkommens als äußerst schwierig zu beurteilen ist, muß ebenfalls vom Windmühlenweg aus eine adäquate Zu- und Abfahrtsmöglichkeit bestehen.

Dies empfiehlt sich insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Huder Straße/Stedinger Straße/Windmühlenweg zum vom Bau- lastträger geplanten Kreisverkehrsplatz. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen einer späteren Kreisverkehrsplatzplanung nicht entgegen. Nach Realisierung dieser Maßnahme stellen sich u.a. die zukünftigen Zu- und Abfahrtsbedingungen des Windmühlenweges in die B 212 als nachhaltig verbessert dar.

Die notwendige zweite Marktanbindung über den Windmühlenweg ist im westlichen Teilbereich zwischen dem bestehenden Gastronomiebetrieb und dem geplanten Gebäudekomplex vorgesehen. Eine Notzufahrt zum Windmühlenweg von ca. 3,0 m soll im östlichen Teil des Plangebietes vorgesehen werden.

Der bestehende westliche Teilstreckenabschnitt des Windmühlenweges wird, aufgrund der anstehenden Planungen, auf einer Länge von ca. 100 m asphaltiert und entsprechend den verkehrlichen Anforderungen (zweite Nebenanlage in Form eines kombinierten Fuß- und Radweges) ausgebaut. Die derzeit zulässige Höchstgeschwindigkeit wird im Gesamtverlauf des Windmühlenweges von 50 auf 30 km/h reduziert.

Neben dem Aspekt der Geschwindigkeitsreduzierung (Tempo 30-Zone) sollen östlich anschließend an dem Versorgungsbereich zusätzlich geschwindigkeitsdämpfende Einbauten vorgesehen werden. Insgesamt erhofft sich die Gemeinde Ganderkesee, daß in der geplanten, ersten verkehrsplanerischen Maßnahmenstufe diese durchfahrterschwerenden und durchlässigkeitsmindernden Elemente vermutete Schleichwegepotentiale auf ein angemessenes Maß reduzieren. Sollte sich nach der Inbetriebnahme des Versorgungsbereiches zeigen, daß der Windmühlenweg durch ein zu hohes Maß von Fremdverkehren belastet wird, behält sich die Gemeinde weitere, durchaus restriktivere Verkehrslenkungsmöglichkeiten vor (z.B. Einbahnstraßenregelung).

Das geplante Erschließungskonzept (insbesondere des Versorgungsbereiches) wurde hinsichtlich der verkehrlichen Belange mit dem Straßenbaulastträger der B 212/Stedinger Straße erörtert und vorabgestimmt; seitens der zuständigen Straßenbaubehörde wurden keine grundsätzlichen Bedenken/Anregungen geäußert.

Hinsichtlich des Aspektes des plangebietsbezogenen ruhenden Verkehrs sind für die Kunden Stellplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen; Stellplatzablösungen sind nicht erforderlich.

6.3 Ver- und Entsorgung

Da es sich im wesentlichen um die Umstrukturierung/Umnutzung einer innerörtlichen, gewerblich genutzten Baufläche handelt, ist für den Änderungsbereich festzustellen, daß die maßgeblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen sichergestellt sind bzw. bei zusätzlichen Anforderungen kurzfristig gesichert werden können.

Für das geplante Baugebiet (MK) sind die zur Bekämpfung von Bränden erforderlichen Löschwasserentnahmestellen nach den DVGW-Regelwerken herzustellen. Erforderlichkeit, Art, Umfang und Standorte für die Löschwasserentnahmestellen werden rechtzeitig mit dem Gemeindebrandmeister und dem Landkreis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft und abgestimmt.

Die schadlose Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt gemäß den Vorgaben des gemeindlichen Generalentwässerungsplanes. Das anfallende Oberflächenwasser kann sowohl in den Regenwasserkanal in der B 212 als auch in den Regenwasserkanal im Windmühlenweg eingeleitet werden. Diese Kanäle sind ausreichend dimensioniert, um das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen. Die Weiterleitung des Regenwassers erfolgt über den RW-Kanal in der Huder Straße in Richtung Ellernbäke. Für diesen Regenwasserkanal steht jetzt eine Sanierung an. Der Querschnitt wird in dem Maße vergrößert, daß auch das zusätzliche Oberflächenwasser der neu zu versiegelenden Flächen problemlos ab- und weitergeleitet werden kann.

Überdies soll ein möglichst großer Anteil des anfallenden Regenwassers direkt auf dem Grundstück versickern.