

Ehnerstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

1.	ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG	2
2.	VERFAHREN.....	2
3.	ÖRTLICHE SITUATION	2
4.	PLANUNGSVORGABEN	3
5.	INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG.....	4
6.	BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	5
7.	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	6
8.	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	6
9.	HINWEISE	6
10.	VERFAHRENSVERMERKE.....	7

1. ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Wie alle Kommunen in der Bundesrepublik ist auch die Gemeinde Ganderkesee vor die Aufgabe gestellt, für Flüchtling oder Asylbegehrende Unterkünfte bereit zu stellen, in denen die Menschen zunächst untergebracht werden können, bis ihr weiterer Weg bekannt ist und sie die provisorischen Unterkünfte verlassen können.

In der Gemeinde Ganderkesee sind die bestehenden Unterkunftsmöglichkeiten weitgehend ausgenutzt, so dass es erforderlich ist, neue Belegungsstätten zu suchen. Dazu sollen nun Wohncontainer aufgestellt werden, wozu der Gemeinde im Gewerbegebiet an der Westtangente von einem der Gewerbetreibenden ein unbebautes Reservegrundstück angeboten wurde. Die Gemeinde kann auf dem voll erschlossenen Grundstück kurzfristig Wohncontainer aufstellen, die je nach Belegungserfordernis dort mittelfristig stehen bleiben können. Es ist nicht geplant, hier einen dauerhaften „Heimstandort“ zu schaffen.

Die Gemeinde hat allerdings bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 die Errichtung von sozialen Anlagen in diesem Gewerbegebiet ausgeschlossen, so dass die in den § 246 BauGB aufgenommenen Maßnahmen zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen hier nicht angewendet können, da diese sich auf Anlagen für soziale Zwecke in Gewerbegebieten beziehen.

Aufgrund der nun zu erfüllenden gesellschaftlichen Aufgaben stellt die Gemeinde daher ihren Entwicklungsansatz für das Gewerbegebiet zurück und lässt ausnahmsweise in den Gewerbegebieten auch Anlagen für soziale Zwecke zu. Sie trägt damit auch dem § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB Rechnung, nach dem die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihre Unterbringung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

2. VERFAHREN

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 184 wird im Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt. Durch die Änderung wird lediglich die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke in den Plan aufgenommen und damit eine sonst bereits im Nutzungstyp „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung. Dadurch werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Von den Möglichkeiten des § 13 Abs. 2 BauGB wird Gebrauch gemacht.

Es handelt sich um eine sog. unselbständige Änderung. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung bis zur 2. Änderung gelten unverändert weiter und sind diesen Planfassungen zu entnehmen.

3. ÖRTLICHE SITUATION

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Rand der Ortslage von Ganderkesee. Er erstreckt sich entlang der Westtangente, die die Oldenburger Straße mit der Dehlthuner Straße verbindet. Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Gewerbebetriebe und Erschließungsstraßen. Das Gebiet ist nahezu vollständig belegt.

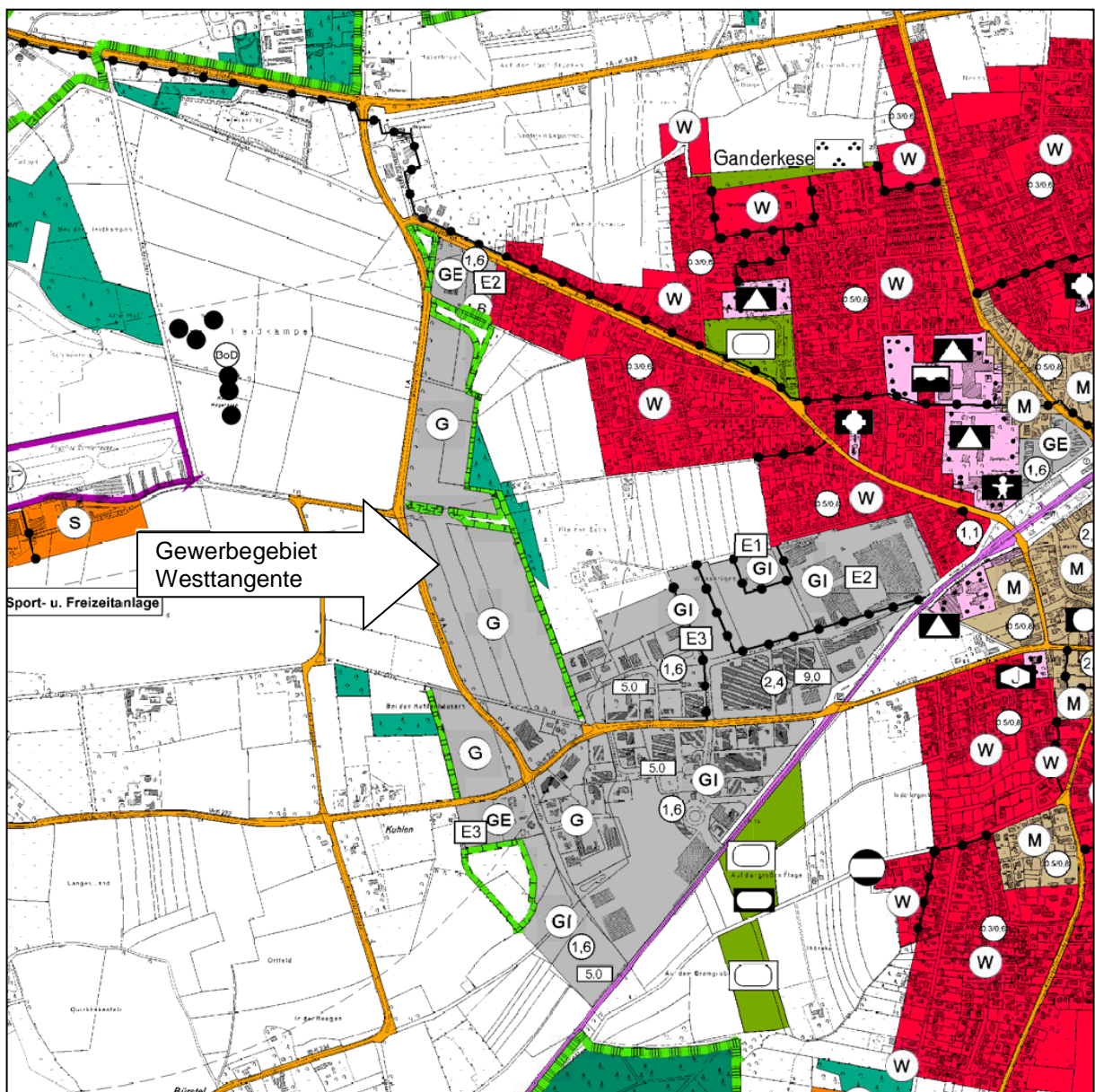
4. PLANUNGSVORGABEN

Flächennutzungsplanung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee geändert (63. Änderung). Mit der Änderungsplanung wurden im FNP gewerbliche Bauflächen dargestellt, um der gewerblichen Entwicklung in Ganderkesee Raum zu geben.

Die nun vorliegende Änderungsplanung betrifft die Art der Nutzung nicht in den Grundzügen, da eine gewerbliche Nutzung weiterhin möglich ist. Damit kann die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 184 aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde in seinen Darstellungen entwickelt werden.

Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der Neuzeichnung des Flächennutzungsplanes.



Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 184 wurde am 25.02.2000 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan wurde mit dem Ziel aufgestellt, Flächen für Gewerbeansiedlungen bereit zu stellen, wobei den Flächen hinsichtlich der Nutzungsintensität verschiedene Qualitäten zugewiesen wurden. So wurden Industriegebiete, Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen, jeweils für potentielle Nutzer aus dem eher produzierenden Gewerbe bis hin zu Dienstleistungsgewerbe.

Es wurden zur Erschließung des Gebietes Planstraßen vorgesehen, die an die Westtangente anbinden. Weiterhin wurden verschiedene grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes und als Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wurden abgestuft nach Art der Nutzung Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,5 bis 0,6 festgesetzt. Die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude musste den Anforderungen der Flugsicherheit aufgrund des benachbarten Flugplatzes gerecht werden, daher variieren die zulässigen Gebäudehöhen von max. 8 m bis max. 14 m.

Um die das Plangebiet umgebende schutzbedürftige Nutzung vor erheblichen Lärmimmissionen zu schützen, wurden aufgrund eines Schallgutachtens zulässige Lärmemissionen im Geltungsbereich festgesetzt (flächenbezogene Schallleistungspegel).

Mit der 1. Änderungsplanung wurden Regelungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Plan aufgenommen, sowie die Festsetzung von Baulinien in Baugrenzen geändert (rechtskräftig 2009).

Mit der 2. Änderungsplanung wurde für einen Teil des zwischen Westtangente und Elly-Beinhorn-Straße gelegenen Industriegebietes die Festsetzung der Bauweise sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgehoben bzw. geändert (rechtskräftig 2014).

5. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der 3. Änderungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184. Dies ist erforderlich, um in allen Gewerbegebieten eine Änderung in der Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke zu erzielen. Dazu wird eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan ergänzt.

Die übrigen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 gelten unverändert weiter.

Die sich nun der Gemeinde bietende Möglichkeit zur kurzfristigen Errichtung von Wohncontainern zur Unterbringung von Flüchtlingen im Gewerbegebiet Westtangente war Anlass, den Katalog der zulässigen Nutzungen in den festgesetzten Gewerbegebieten zu überprüfen. Hintergrund ist die Möglichkeit, die § 246 Abs. 10 BauGB seit November 2014 bietet, um Unterkünfte für Flüchtlinge als Wohnnutzungen in Gewerbegebieten auf dem Wege der Befreiung zuzulassen, wenn in dem Gewerbegebiet Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise oder allgemein zulässig sind.

Die Gemeinde ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 einem Konzept zur Gliederung der zulässigen Nutzungen gefolgt, das dazu diente, ein geeignetes Nebeneinander der Nutzungen zu

schaffen und die Entwicklung von produzierendem Gewerbe und Dienstleistung zu unterstützen. Der Ausschluss von Anlagen für soziale etc. Zwecke wurde wie folgt begründet: *„Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind aus städtebaulichen Gesichtspunkten günstiger auf Flächen zu realisieren, die dichter am Ortszentrum bzw. in Wohngebieten liegen. Darüber hinaus soll das für Ganderkesee dringend erforderliche neu zu schaffende gewerbliche Bauflächenpotential nicht durch außergewerbliche Nutzungen reduziert werden.“* (S.10 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 184)

Vor dem Hintergrund der gesellschaftlichen Anforderungen, die nun an die Gemeinde gestellt werden, können diese Überlegungen relativiert werden. Seit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes im Jahr 2000 sind nahezu alle Gewerbegrundstücke bebaut, so dass die beabsichtigte Gewerbegebietsentwicklung weitgehend stattgefunden hat. Ausnahmsweise sind daher für einzelne Fälle nun auch Nutzungen (auch evtl. Nutzungsänderungen) denkbar, die nicht gewerblich orientiert sind. Für diese besondere soziale Nutzung stehen der Gemeinde auch keine „günstiger gelegenen Flächen“ zur Verfügung, die nun kurzfristig für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt werden können. Dabei ist die Lage im Gemeindegebiet sogar noch relativ zentral, da das Ortszentrum mit Bahnhof nur etwa 1,5 km entfernt ist.

Um also die Erleichterungen, die mit der Einführung des § 246 Abs. 10 BauGB bestehen, in der Baugenehmigungspraxis im Gewerbegebiet Westtangente nutzen zu können, wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke in den Plan aufgenommen, so wie es nach § 8 BauNVO ohnehin möglich ist.

6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Bei einer Befreiung gem. § 246 Abs. 10 BauGB müssen öffentliche Belangen und nachbarlichen Interessen gewürdigt werden.

D.h. eine im Gebiet an sich nicht vorgesehene Wohnnutzung darf die Gewerbetreibenden nicht in ihrer Gewerbeausübung einschränken und allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen auch für Flüchtlingsunterkünfte gelten. Im Genehmigungsverfahren ist dies jeweils im Einzelfall zu prüfen. Dies hängt zum einen von der tatsächlichen Immissions- und Nutzungssituation am Ort des Vorhabens ab und zum anderen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Diese sehen Einschränkungen hinsichtlich der Lärmemissionen in unterschiedlicher Weise vor und dies insbesondere auch für die ebenfalls im Plangebiet festgesetzten Industriegebiete (GI), in denen nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Emissionen nicht erheblich belästigend sind. In den Gewerbegebieten ist außerdem sog. betriebsbezogenes Wohnen ausnahmsweise zulässig und auch errichtet worden, was darauf hinweist, dass im Plangebiet keine Immissionssituation vorliegt, die eine Wohnnutzung grundsätzlich ausschließt. Daher ist eine Einrichtung zur Unterbringung von Flüchtlingen hier grundsätzlich denkbar. Da die Gemeinde die Betreiberin der Unterkunft ist, kann sie auf Probleme des Immissionsschutzes in dem Sinne reagieren, dass Gewerbetreibende nicht in ihrem Betrieb beeinträchtigt werden und ggfs. geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um den Konflikt zu lösen.

7. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Änderung der zulässigen Nutzungen durch diese Änderungsplanung führen nicht zu weitergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft als dies bei der Umsetzung der Planung bislang zu erwarten war. Das Maß der baulichen Nutzung und damit die mögliche Flächenversiegelung bleiben unverändert.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind umfangreiche grünordnerische Festsetzungen und Regelungen zur Kompensation von erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt aufgenommen worden, die unverändert weiter gelten.

8. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Verkehr

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 sind Planstraßen zur Erschließung der neuen gewerblichen Bauflächen geplant worden, die inzwischen auch hergestellt wurden. Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes wird durch diese Änderungsplanung nicht berührt.

Ver- und Entsorgung

Die sonstige technische Infrastruktur wird durch die Inhalte der Änderungsplanung ebenfalls nicht berührt.

9. HINWEISE

Dieser Bebauungsplanänderung liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

10. VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der textlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 öffentlich in der Zeit vom 15.09.2015 bis zum 14.10.2015 ausgelegen.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 25.02.2016

.....

Bürgermeisterin

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit der als Satzung beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 in der Sitzung am 10.12.2015 beschlossen.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 25.02.2016

.....

Bürgermeisterin