

## Begründung zur

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 – Ganderkesee  
Gemeinde Ganderkesee

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planaufstellung.....	2
2.	Geltungsbereich.....	2
3.	Bestehende Rechtslage / Planungsanlass.....	2
4.	Städtebauliche Ziele / Planinhalt .....	3
5.	Umweltschützende Belange / Erfordernis des Umweltberichtes .....	4
6.	Sonstige Hinweise (Kosten) .....	4

## 1. Planaufstellung

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 23.06.2004 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 – Ganderkesee beschlossen.

## 2. Geltungsbereich

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 – Ganderkesee umfasst den örtlichen Marktplatz mit seiner umgebenden und teilweise angrenzenden Bebauung, der sich direkt südlich des Bahnhofes zwischen „Wittekindstraße“ und „Rathausstraße“ erstreckt und damit den engeren Ortskern Ganderkesees bildet. Dieser Zentrumsbereich weist eine Größe von ca. 1,4 ha auf.

Lage und zeichnerische Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 120 – Ganderkesee bzw. seiner 1. vereinfachten Änderung sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:



## 3. Bestehende Rechtslage / Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 120 – Ganderkesee ist seit dem 18. November 1983 rechtskräftig. Entsprechend seiner innerörtlichen Lage und der damit einhergehenden Kerngebietsausweisung beinhaltet das gegenständliche Plangebiet im wesentlichen zentrumstypische Einrichtungen – Einzelhandelsbetriebe wie Lebensmittelmarkt (Vollversorger), Bekleidungsgeschäft, Bioladen, Fischgeschäft, Reisebüro, ein Café / Bistro, eine Bankfiliale, Anwaltpraxen u.a. – mit entsprechenden Parkplatzflächen, der Zufahrtstraße „Grüner Weg“ und dem Marktplatz, der als öffentlicher Platzbereich sowohl als Markt, als auch als Aufenthalts- und Parkraum fungiert.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurden mit der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Plangebiet Tankstellen und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen ausgeschlossen. Zusätzlich wurde im Erdgeschoss der Gebäude eine Wohnnutzung für unzulässig erklärt.<sup>1</sup>

Damit sind sämtliche sonstige – im Kerngebiet allgemein zulässige – Nutzungen im gegenständlichen Planbereich möglich. Dazu gehören auch Vergnügungsstätten. Diese Einrichtungen, hierzu zählen Spielhallen, Sexkinos, Peep-Shows, Striptease-Shows usw., sind bislang im Ganderkeseer Ortskern nicht vertreten. Aufgrund des wirtschaftlichen Strukturwandels ergibt sich ein immer stärkerer Druck auf die Gemeinde, derartige Einrichtungen im Plangebiet anzusiedeln. Dies würde eine optisch deutlich wahrnehmbare Verschlechterung dieses wichtigen Zentrumsbereiches nach sich ziehen, zumal die Etablierung von Vergnügungsstätten i.d.R. einen sog. „Trading-down-Effekt“ auslöst und damit Sogwirkung für weitere derartige Einrichtungen entfaltet. Es steht daher zu befürchten, dass der Ansiedlung einer Einrichtung – z.B. einer Spielhalle – andere Vergnügungsstätten in direkter Nachbarschaft folgen. Damit würde das bisher auf Einkaufseinrichtungen, Lokale, Versicherungen, Geldinstitute, Anwaltpraxen und den Markt ausgerichtete Ortszentrum sein ortsbildprägendes Gesicht verlieren, das bislang durch eine vielseitige und kleinteilige Nutzung gekennzeichnet ist.

Daher gilt es, die städtebauliche Struktur des Ortskernes mit dem Marktplatz und der Einkaufszeile „Rathausstraße“, deren nördlicher Endpunkt der örtliche Bahnhof bzw. im Süden die Kirche bildet, in ihrer charakteristischen ortsbildprägenden Gestalt zu bewahren. Plätze und Straßen aus Naturstein- bzw. Klinkerpflaster, untergliedert durch Baumpflanzungen bzw. Pflanzbeete, kleinteilige Bebauung mit Schaufenstern im Erdgeschossbereich prägen das Bild des Ganderkeseer Ortskernes. Eine optisch reißerische Werbung, hervorgerufen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, zerstört dieses in den letzten Jahrzehnten liebevoll initiierte und ansprechende Ortsbild. Gerade die Nähe zum Bahnhof macht diesen Ortsbereich für Vergnügungseinrichtungen attraktiv. Zur Verhinderung der Entstehung eines möglichen „Vergnügungsviertels“ beabsichtigt daher die Gemeinde Ganderkesee durch die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung derartigen Bestrebungen einen Riegel vorzuschieben und entsprechende Einrichtungen auszuschließen.

Für den nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes wurde im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 – Ganderkesee, rechtsverbindlich geworden am 03.05.1985, eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Parkplätze vorgenommen.

#### **4. Städtebauliche Ziele / Planinhalt**

In Anpassung an die unter Pkt. 3 genannte Zielsetzung – Aufrechterhaltung und Bewahrung der typischen städtebaulichen Struktur und Gestalt des Ganderkeseer Ortskernes mit seinem Marktplatz und der teilweise angrenzenden bzw. umgebenden Bebauung – wird die textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung dahingehend erweitert, dass zukünftig Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet unzulässig sind.

<sup>1</sup> Bei dem Ausschluss von Nutzungen handelt es sich sowohl um ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Tankstellen bzw. Wohnungen, die nicht unter die allgemeine Zulässigkeit fallen) gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO, als auch um allgemein zulässige Nutzungen (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen für Aussichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bzw. sonstige Wohnungen nach Maßgabe des Bebauungsplanes) gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Inhalt des § 7 der zur Planaufstellung 1983 gültigen BauNVO 1977 mit der aktuell wirksamen BauNVO 1990 identisch ist.

Damit wird dieser sensible Ortskern Ganderkesees von Einrichtungen freigehalten, die seiner kleinteiligen Nutzung und städtebaulichen Qualität als Markt- und Zentrumsbereich widersprechen.

Vergnügungsstätten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Kerngebiet (MK) allgemein zulässig. Da es sich hierbei zwar um kerngebietscharakteristische, jedoch nicht das Wesen eines Kerngebietes prägende Nutzung handelt, rechtfertigen die o.a. städtebaulichen Gründe einen Ausschluss derartiger Einrichtungen.

#### 5. Umweltschützende Belange / Erfordernis des Umweltberichtes

Entsprechend des Mustereinführungserlasses zum Gesetz zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1, § 2a (Umweltprüfung) grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren, die nach dem 20. Juli 2004 aufgestellt werden, eine förmliche Umweltprüfung eingeführt. Hierzu ist ein Umweltbericht zu fertigen. Dessen Inhalte ergeben sich aus den §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2.

„Eine **Ausnahme von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung** besteht lediglich im Hinblick auf solche Planungssituationen, der nicht in erster Linie auf die Schaffung von Baurechten zielen, sondern **vorrangig ... ordnende Funktionen** haben.“ Die gegenständliche Bebauungsplanänderung zielt nicht nur vorrangig, sondern vielmehr vollständig auf ordnende Funktionen ab. Dies verdeutlicht die ausschließlich textliche Änderung des Bebauungsplanes in Form des Ausschlusses einer bisher allgemein zulässigen Nutzung.

Aufgrund fehlender Umweltauswirkungen durch die vorliegende Planung wird kein Umweltbericht gefertigt.

Die Geringfügigkeit der Planänderung erfordert weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch führt sie zu einer Vorprüfungspflicht.

#### 6. Sonstige Hinweise (Kosten)

Bei der Umsetzung der Planung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Im Auftrag der Gemeinde Ganderkesee gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Bremen, den 20.12.2004

gez. C. Kountchev

**Planungsbüro HEYE & KOUNTCHEV**

Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye

Dipl.-Ing. Carolin Kountchev

Bgm.-Smidt-Str. 36 28195 Bremen

Tel.: 0421/243 97 71 Fax: 0421/ 243 97 59

E-mail: Heye.Kountchev.PB-Bremen@t-online.de

Ganderkesee, den 12.01.2005

gez. Sprung

Bürgermeister