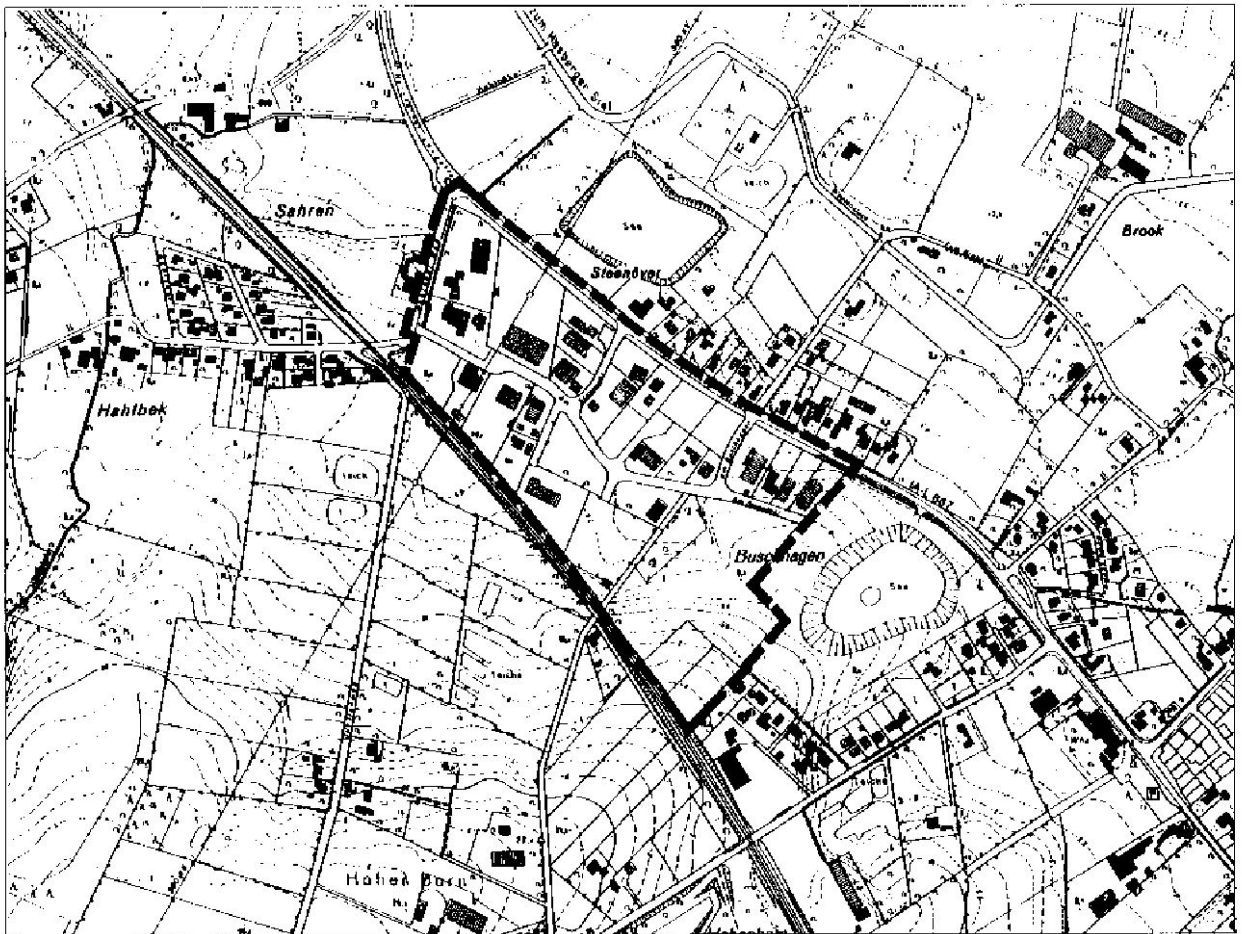


GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 95 B - Buschhagen -
3. Änderung

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 10.000

plan
kontor städtebau

Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG	3
2. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	3
3. PLANUNGSVORGABEN	4
4. BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG	4
5. INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	4
6. KOSTEN	4
7. HINWEISE	5
8. VERFAHRENSVERMERKE	5

Bearbeitungsstand: 08. November 2000

1. ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Der zur Zeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 95 B – Buschhagen aus dem Jahre 1983 – dem die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1977 zugrunde liegt – setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) fest. Dieser Bebauungsplan wurde in den letzten Jahren bereits zweimal einem Verfahren zur Änderung unterzogen. Die erste Änderung betraf die Anbindung der Straße „Am Steenöver“ an die „Schierbroker Straße“ und die zweite Änderung betraf lediglich die Herausnahme des größten Teils der Planstraße D aus dem Bebauungsplan, um in diesem Bereich eine größere zusammenhängende baulich nutzbare Fläche entstehen zu lassen.

Bei einer inhaltlichen Überprüfung des Bebauungsplanes Nr. 95 B durch die Gemeinde Ganderkesee wurde nunmehr festgestellt, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 95 B nicht mehr der heutigen städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde entsprechen. Aus heutiger Sicht vertritt die Gemeinde Ganderkesee die Ansicht, daß insbesondere die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Gewerbebetrieben, die der Prostitution dienen, nicht der planerischen Zielsetzung für das Gewerbegebiet entsprechen.

Nach Auffassung der Gemeinde Ganderkesee könnten im konkreten Einzelfall in der Nachbarschaft der oben genannten Betriebe – aufgrund der erforderlich werdenden Rücksichtnahme auf beispielsweise die beherbergten Gäste – zukünftig nicht mehr die allgemein in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen uneingeschränkt zulässig sein. Da aber die Gemeinde Ganderkesee das planerische Ziel verfolgt, das Gewerbegebiet möglichst uneingeschränkt für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten, wird der Bebauungsplan Nr. 95 B – Buschhagen einem 3. Änderungsverfahren unterzogen. Dementsprechend werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 B im gesamten Geltungsbereich des Gewerbegebietes zukünftig Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften und Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, unzulässig. Da nach der BauNVO 1977 Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe aller Art grundsätzlich zulässig sind, greift die Gemeinde Ganderkesee diesen Sachverhalt ebenfalls auf, den Bebauungsplan Nr. 95 B auf die aktuelle Fassung der BauNVO umzustellen. Durch die Bebauungsplanänderung wird damit ferner festgesetzt, dass die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Hieraus folgt, dass Vergnügungsstätten in ihren unterschiedlichen Erscheinungsformen (u.a. Nachtlokale, Discotheken und Spiel- und Automatenhallen) auch ausnahmsweise im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht zulässig sind. Alle anderen Festsetzungen des zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 95 B – Buschhagen bleiben unberührt.

Eine Änderung der Gebietsvorschriften nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird nicht vorgenommen. Ferner findet eine Belastung Dritter durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 B - Buschhagen nicht statt.

2. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 B – Buschhagen ist identisch mit dem Geltungsbereich des zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und umfaßt ein Gebiet südlich der Schierbroker Straße (L 867) und nördlich der Bundesbahnstrecke Delmenhorst – Oldenburg.

Der genaue Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 B – Buschhagen ergibt sich aus der Planzeichnung und ist auch aus dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt der vorliegenden Begründung ersichtlich.

3. PLANUNGSVORGABEN

Da es sich bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 B – Buschhagen lediglich um eine Zulassungsbeschränkung einzelner Nutzungsarten und um eine Anpassung an die heute relevanten städtebaulichen Ziele handelt, sind keine übergeordneten Planungsvorgaben zu berücksichtigen bzw. stehen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 B – Buschhagen nicht entgegen. Dies gilt insbesondere für das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 1996 für den Landkreis Oldenburg und den Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Oldenburg aus dem Jahre 1995.

4. BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Der im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 B – Buschhagen liegende Siedlungsbereich ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die in den letzten Jahren entstandene Nutzungsstruktur entspricht den Festsetzungen des zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 95 B – Buschhagen. Dementsprechend haben sich ausschließlich gewerbegebietstypische Betriebe angesiedelt.

5. INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 B – Buschhagen ist es, wie oben schon angesprochen wurde, die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie von Vergnügungsstätten und von Gewerbebetrieben, die der Prostitution dienen, einzuschränken. Dementsprechend ist durch Text festgesetzt, dass innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften und Gewerbebetriebe aller Art, sofern sie der Prostitution dienen, unzulässig sind. Darüber hinaus ist die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Unter den städtebaulichen Begriffstypus Vergnügungsstätte fallen im wesentlichen drei Gruppen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig nicht mehr zulässig sind. Zu nennen sind hier Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Diskotheken und Spiel- und Automatenhallen.

Darüber hinaus wird eine Änderung der Festsetzungen nicht vorgenommen.

6. KOSTEN

Kosten für die Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 B – Buschhagen werden der Gemeinde Ganderkesee voraussichtlich nicht entstehen.

7. HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

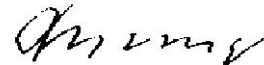
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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

8. VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 B – Buschhagen öffentlich in der Zeit vom 19.06.2000 bis zum 18.07.2000 ausgelegen.

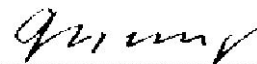
Ganderkesee, den 9.4.2001



.....
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 23.11.2001 bis 22.12.2001 gemäß § 3 Abs. 2 / § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

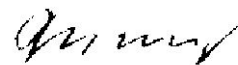
Ganderkesee, den 9.4.2001



.....
Bürgermeister

Die Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 B - Buschhagen wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit der als Satzung beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 B – Buschhagen in der Sitzung am 01.03.2001 beschlossen.

Ganderkesee, den 9.4.2001



.....
Bürgermeister