

ORIGINAL**Gemeinde Ganderkesee****Bebauungsplan Nr. 95 B - Buschhagen****2. Änderung (vereinfachtes Verfahren)****Begründung**

(Bearbeitungsstand: 08.10.1992)

1. Anlaß und allgemeine Zielsetzung der Planänderung

Die Gemeinde Ganderkesee besitzt im Bereich Buschhagen zwischen der Bundesbahnstrecke Delmenhorst - Oldenburg und der Schierbroker Straße ein durch Bebauungsplan ausgewiesenes Gewerbegebiet, dessen Erschließung und Bebauung seit einigen Jahren durchgeführt wird. Die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich wird geleitet durch die Bebauungspläne Nr. 95A - Buschhagen und Nr. 95B - Buschhagen, die beide im Jahre 1983 rechtsverbindlich geworden sind. Der Bebauungsplan Nr. 95B wurde, kurz nachdem er rechtsverbindlich geworden war, bereits einmal geändert. Diese Änderung betraf die Anbindung der Straße Am Steenöver an die Schierbroker Straße.

Zur Zeit der Aufstellung dieser Bebauungspläne waren die späteren Nutzer der Baugrundstücke und ihre Bedürfnisse der Gemeinde Ganderkesee noch nicht bekannt. Man hat sich daher seinerzeit bemüht, bei der Anordnung der Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen dafür zu sorgen, daß ein möglichst vielseitiges Angebot unterschiedlich großer Gewerbegrundstücke geschaffen werden kann. Dennoch steht die Gemeinde Ganderkesee heute vor dem Problem, daß ein ansiedlungswilliger Betrieb ein größeres, zusammenhängendes Grundstück erwerben möchte, und daß eine Fläche in ausreichender Größe nicht nachgewiesen werden kann.

Aus diesem Grunde beabsichtigt die Gemeinde Ganderkesee, eine der im Bebauungsplan Nr. 95B festgesetzten Planstraßen durch Änderung des Bebauungsplanes herauszunehmen, um eine größere, zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche zu erhalten.

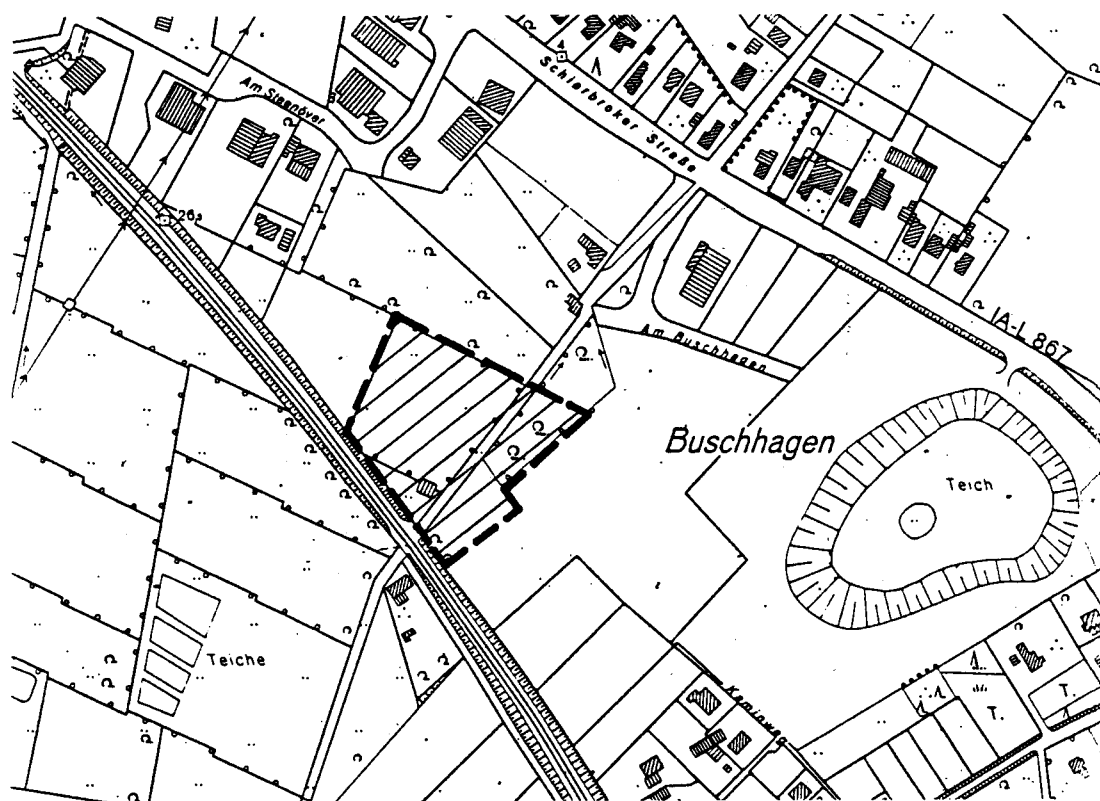
Die notwendige Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95B - Buschhagen wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, weil durch die Herausnahme der Stichstraße die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die planerische Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 95B bleibt unangetastet.

An dieser Stelle ist noch darauf hinzuweisen, daß die Gemeinde Ganderkesee bereits aus anderen Gründen eine Änderung der Bebauungspläne Nr. 95A und 95B beschlossen hat. Die Träger öffentlicher Belange wurden dazu bereits beteiligt. Die dort vorgesehenen Planänderungen stehen aber in keinem Zusammenhang mit dem vorliegenden Änderungsverfahren und werden voraussichtlich noch längere Zeit in Anspruch nehmen. Daher soll die Herausnahme der Planstraße im Bebauungsplan Nr. 95B zunächst vorgezogen werden.

2. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95B - Buschhagen der Gemeinde Ganderkesee umfaßt ein Gebiet zwischen der Straße Am Steenöver und der Bundesbahnstrecke Delmenhorst - Oldenburg.

In der nachfolgenden Übersichtskarte ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung kenntlich gemacht:



Übersichtskarte

Maßstab 1:5000

3. Planungsvorgaben

Da bei der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95B - Buschhagen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann an dieser Stelle darauf verzichtet werden, die Einordnung der Planung in die Vorgaben der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung darzulegen. In dieser Hinsicht ändert sich gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 95B nichts.

4. Bestand und gegenwärtige Nutzung

Die Erschließung und Bebauung der Gewerbegrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95B wird seit einigen Jahren schrittweise vorangetrieben. Die geplanten Erschließungsstraßen sind teilweise als Baustraßen angelegt, teilweise sind sie bereits fertig ausgebaut. Die vorgesehene innere Straßenverbindung (Planstraße C) zwischen dem Westteil und dem Ostteil des Plangebietes ist aber bislang noch nicht hergestellt worden. Auch die Planstraße D, die die Baugrundstücke westlich und südlich des vorhandenen kleinen Wäldchens erschließen sollte, ist bislang noch nicht gebaut worden.

Soweit die Gewerbegrundstücke erschlossen sind wurden sie weitgehend auch schon bebaut. Die entstandene Nutzungsstruktur entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 95B, es haben sich ausschließlich gewerbegebietstypische Betriebe angesiedelt. Die noch nicht erschlossenen Flächen befinden sich überwiegend in landwirtschaftlicher Nutzung als Acker- oder Grünland.

5. Inhalte und Auswirkungen der Planung

Einziges Ziel der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95B - Buschhagen ist die Herausnahme des größten Teils der Planstraße D aus dem Bebauungsplan. Diese Planstraße war bisher zur Erschließung der Bereiche westlich und südlich des vorhandenen kleinen Wäldchens vorgesehen. Sie kann aber größtenteils entfallen, weil die Flächen westlich des Wäldchens zusammenhängend an nur einen Betrieb veräußert werden sollen. Es verbleibt lediglich bei einer kurzen Stichstraße, die von der Planstraße C nach Süden führt.

Die Flächen südlich des Wäldchens können in ausreichender Weise auch von der Planstraße A aus erschlossen werden, sie müssen aber über nur eine Zufahrt angebunden werden. Diese Grundstückszufahrt ist im Bereich der beginnenden Anrampung der geplanten Bahnüberführung anzuordnen. Der Niveauunterschied zwischen dem Baugelände und der Planstraße A ist in diesem Bereich noch relativ gering, die Anlage einer Grundstückszufahrt ist daher möglich. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Verkehrssicherheit wird im Bereich der Bahnüberführung eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 Km/h erforderlich sein. Damit steht hier später ein weiteres, größeres Gewerbegrundstück zur Verfügung.

Der weitestgehende Verzicht auf die Anlage der Planstraße D hat den Vorteil, daß Erschließungsflächen - und damit Kosten - eingespart werden, daß weniger Flächen im Planungsgebiet versiegelt werden müssen und daß die Grünflächen bzw. die Flächen für die Forstwirtschaft im Bereich des vorhandenen Wäldchens nicht durch Verkehrsanlagen zerschnitten werden.

6. Folgemaßnahmen und Kosten

Weitere Maßnahmen der Gemeinde Ganderkesee zur Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95B sind voraussichtlich nicht erforderlich. Kosten werden nicht verursacht - vielmehr ist mit erheblichen Einsparungen bei den Erschließungskosten zu rechnen.

7. Hinweis


Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese zu melden. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Nds. GVBl. , S. 517)

8. Verfahrensvermerke

Diese Begründung wurde den Beteiligten im Sinne des § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB zusammen mit dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95B - Buschhagen am 16. und 19.10.1992 zur Stellungnahme vorgelegt

Ganderkesee, den 22.12.1992




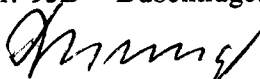

.....
Der Gemeindedirektor

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit der als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95B - Buschhagen in der Sitzung am 05.11.1992 beschlossen

Ganderkesee, den 22.12.1992




.....
Der Bürgermeister


.....
Der Gemeindedirektor