

Gemeinde Essel
**1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 4
„Gewerbegebiet Im Winkel“
und
1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 4/II
„Gewerbegebiet Im Winkel II“
mit Begründung
- Urschrift -**

Ausgearbeitet
Hannover, im Juni 2002

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (05 11) 45 34 40
Internet: www.geffers-planung.de
E-Mail: geffers@geffers-planung.de

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung

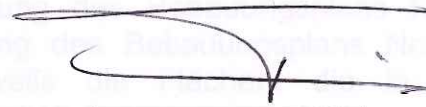
PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 der Verordnung vom 05.04.2002 (BGBl. I, S. 1250), und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 20.11.2001 (Nds. GVBl. S. 701), hat der Rat der Gemeinde Essel diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Im Winkel“ und diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“, bestehend aus den folgenden textlichen Festsetzungen, **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Schwarmstedt, den 01. August 2002


Bürgermeister




Gemeindedirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Im Winkel“ und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ gilt außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Gemeinde Essel

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4
„Gewerbegebiet Im Winkel“**

und

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/II
„Gewerbegebiet Im Winkel II“**

- Satzung -

Textliche Festsetzungen

§ 1

räumliche Geltungsbereiche

Die räumlichen Geltungsbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Im Winkel“ und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ umfassen jeweils die Flächen, die in den Planzeichnungen als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt sind.

§ 2

Ausschluss von Nutzungen, die für ein Gewerbegebiet untypisch sind

Den textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 4 „Gewerbegebiet Im Winkel“ und Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ wird folgende Festsetzung angefügt:

Im Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zweck gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie
- Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und Bordellbetriebe nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Im Winkel“ und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ sowie die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Juni 2002

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Essel hat in seiner Sitzung am 16.08.2001 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Im Winkel“ und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist nicht gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Essel hat in seiner Sitzung am 21.01.2002 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Im Winkel“ und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ sowie der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der Walsroder Zeitung am 20.03.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Im Winkel“ und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ sowie die Begründung dazu haben von Donnerstag, den 28.03.2002 bis einschließlich Montag, den 29.04.2002 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Essel hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Im Winkel“ und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ in seiner Sitzung am 01.08.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 01. August 2002

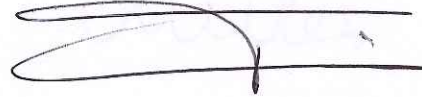
Der Gemeindedirektor

Genehmigung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Im Winkel“ und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Im Winkel“ und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ bedürfen daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Schwarmstedt, den 01. August 2002

Der Gemeindedirektor



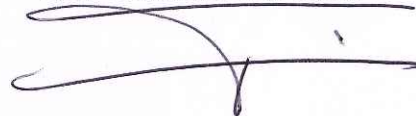
Inkrafttreten

Die Gemeinde Essel hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10. Okt. 2002 in der Walsroder Zeitung bekannt gemacht, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Im Winkel“ und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ beschlossen worden sind.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Im Winkel“ und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ sind damit am 10. Okt. 2002 rechtsverbindlich geworden.

Schwarmstedt, den 10. Okt. 2002

Der Gemeindedirektor

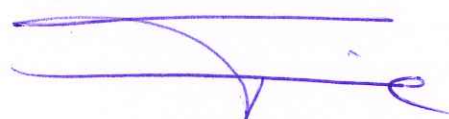


Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Im Winkel“ und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Im Winkel“ und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den 01. Nov. 2003

Der Gemeindedirektor



Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Im Winkel“ und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den 18. Dez. 2009

Der Gemeindedirektor

im Auftrag


Begründung

zu der

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Im Winkel“ und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ der Gemeinde Essel

Anlass für die Aufstellung der beiden Änderungen war eine inzwischen zurückgezogene Bauvoranfrage für die Errichtung einer kulturellen Begegnungsstätte auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. GOK, Am Varrenbruch 3 im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Im Winkel“. Bei der Prüfung dieser Bauvoranfrage hat sich gezeigt, dass Vorhaben dieser Art in den räumlichen Geltungsbereichen der beiden o. a. Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind. Das entspricht nicht den Zielvorstellungen der Gemeinde.

Nach den **Zielvorstellungen der Gemeinde** sollen die Baugrundstücke in den beiden Plangebieten den dort allgemein zulässigen Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben. Durch andersartige Nutzungen, die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 zugelassen werden können, entsteht die Gefahr, dass die Gewerbebetriebe in ihrem Betrieb und ihrer Entwicklung beeinträchtigt werden. Folgende Gefahren sieht die Gemeinde:

- Die Betriebe müssen auf die sozialen oder kulturellen Nutzungen Rücksicht nehmen, weil diese besonders schutzbedürftig sind. Das kann ihren Betriebsablauf erheblich behindern.
- Die andersartigen Nutzungen ändern das Image des Gewerbegebiets. Das gilt besonders, wenn Vergnügungsstätten entstehen. Ein Gewerbegebiet kann sich zum „Rotlicht-Viertel“ entwickeln.

Ein besonderes Problem hat sich in der Gemeinde Buchholz (Aller) im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“ ergeben. Dort wollte sich ein Bordellbetrieb ansiedeln. Er wäre zulässig gewesen, obwohl nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Vergnügungsstätten“ ausgeschlossen sind; denn Bordellbetriebe gehören planungsrechtlich nicht zu den „Vergnügungsstätten“. Erst durch den Ausschluss von Bordellbetrieben konnte die Gemeinde die Ansiedlung verhindern. Die Gemeinde Essel hat dieselben Zielvorstellungen.

Um das Ziel der Gemeinde zu erreichen, müssen die andersartigen Nutzungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO und zusätzlich die Bordellbetriebe ausgeschlossen werden. Das hat den **Zweck**, den Gewerbebetrieben, die sich in den beiden Plangebieten ansiedeln, einen attraktiven Standort zu erhalten.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Im Winkel“ ist am **31.03.1992** rechtsverbindlich geworden und der Bebauungsplan Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ ist am **15.10.1998** rechtsverbindlich geworden.

Ziel der Bebauungspläne ist ein Gewerbegebiet mit „normalen“ Gewerbebetrieben. Die Bebauungspläne setzen die geplanten Baugrundstücke dafür **ohne Einschränkung** als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. In den „Gewerbegebieten“ können daher Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zweck sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Um das oben geschilderte Ziel zu erreichen, ist es notwendig, die bisherigen Festsetzungen zu ergänzen und diese andersartigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 sowie die Bordellbetriebe auszuschließen. Das ist der Inhalt der beiden Änderungen.

Die beiden Änderungen fördern die Belange der Wirtschaft. Sie sichern den Gewerbebetrieben einen attraktiven Standort.

Die Änderungen beeinträchtigen einerseits das private Interesse der Grundstückseigentümer an der Erhaltung bestehender Nutzungsmöglichkeiten auf ihren Grundstücken. Eine mögliche Nutzung durch die Betriebe und Anlagen, die nun ausgeschlossen werden, ist nicht mehr möglich. Die Änderungen fördern andererseits das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Lage ergeben. Sie verhindern, dass die Umgebung eines Betriebes durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten oder eines Bordellbetriebs ihren Charakter grundlegend ändert. „Normale“ Gewerbebetriebe empfinden es als Verschlechterung, wenn sich ihre Betriebsumgebung in einer Art „Rotlicht-Viertel“ verwandelt. Insgesamt werden die privaten Belange mehr gefördert als beeinträchtigt, da das Interesse an der Ansiedlung der andersartigen Nutzungen bei den Grundstückseigentümern in den beiden Plangebieten die Ausnahme seine dürfte.

Andere private und öffentliche Belange, die von den beiden Änderungen mehr als geringfügig betroffen werden, sind für die Gemeinde nicht erkennbar. Der Landkreis Soltau-Fallingb. hat im Beteiligungsverfahren für seine Aufgabenbereiche mitgeteilt, dass gegen die 2. Änderung keine Bedenken bestehen.

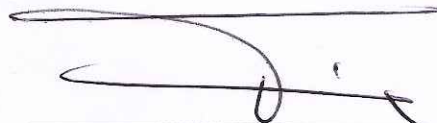
VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Essel hat in seiner Sitzung am 01.08.2002 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Im Winkel“ und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ als Satzung sowie diese Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 01. August 2002



Bürgermeister



Gemeindedirektor