

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Gewerbegebiet Quintusstraße"

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 30 "Gewerbegebiet Quintusstraße" wurde am 22.07.1975 vom Rat der Stadt Walsrode als Satzung beschlossen. Mit Verfügung des Regierungspräsidenten vom 25.08.1975 ist die Genehmigung erteilt worden. Durch die Bekanntmachung der Genehmigung am 31.10.1975 im Amtsblatt für den Landkreis Soltau-Fallingb. wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan setzt folgende Baugebiete fest:

Ein Mischgebiet, ein Sondergebiet "Verbrauchermarkt" und mehrere Flächen als Gewerbegebiet.

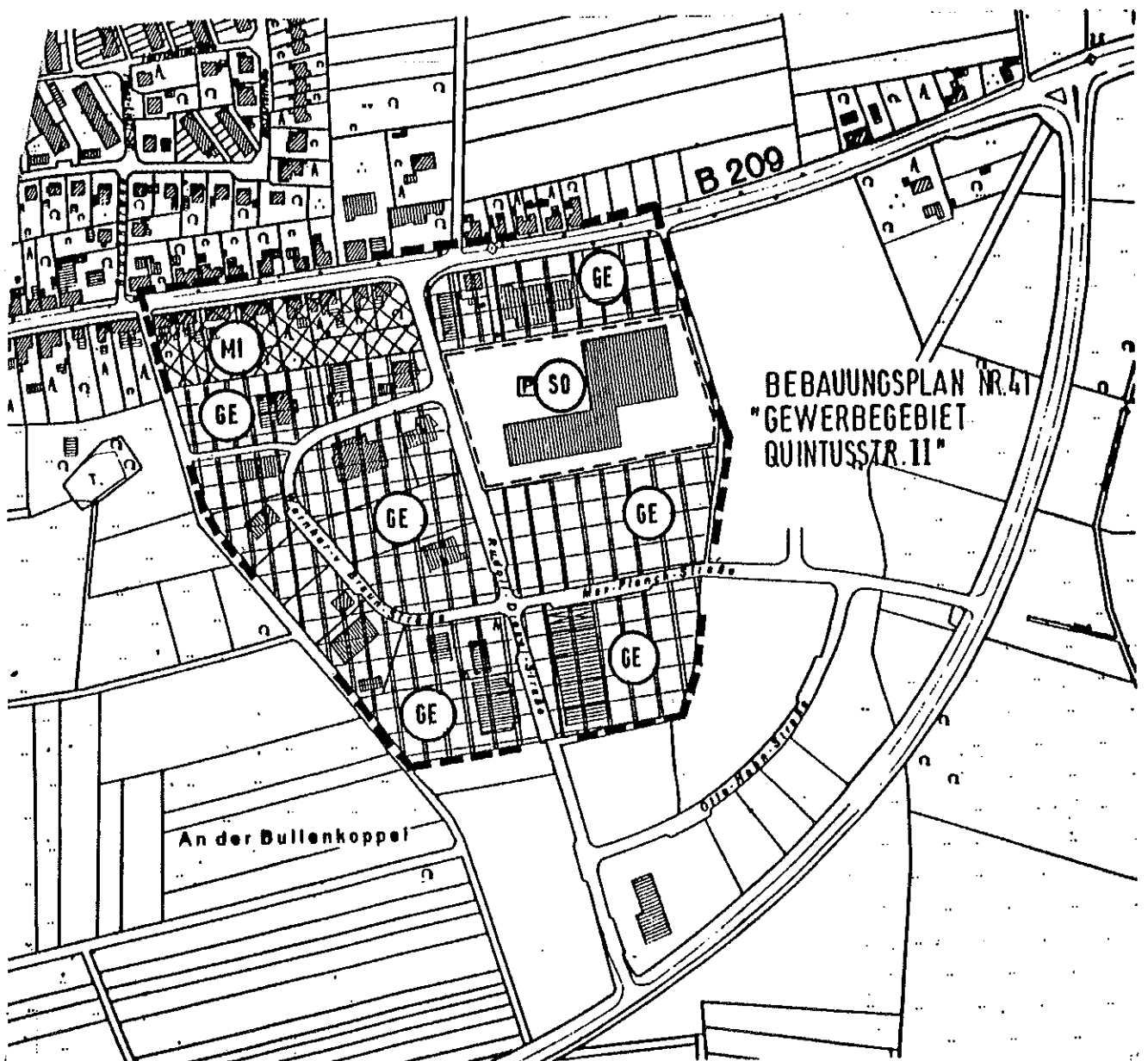
Die Mischgebietsfläche an der Quintusstraße war schon zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bebaut. Die bauliche und sonstige Nutzung entspricht der getroffenen Ausweisung.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes hat sich in dem Sondergebiet "Verbrauchermarkt" ein entsprechender Betrieb neu angesiedelt.

Wie aus dem folgenden Kartenausschnitt ersichtlich, wurden die Gewerbegebietsflächen, abgesehen von kleinen unbebauten Grundstücken und den Grundstücken südlich und nördlich der "Max-Planck-Straße", bebaut.

Auf dem südlich der Max-Planck-Straße gelegenen Grundstück wurde von einem Bauträger, dem auch das auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegene unbebaute Grundstück gehört, der Bau einer Tennishalle begonnen. Aufgrund von Finanzierungsschwierigkeiten wurde der Bau während der Bauzeit gestoppt und stand jahrelang in einem nahezu rohbaufertigen Zustand. Inzwischen ist die Halle fertiggestellt worden und wird von einem Speditionsunternehmen als Lager genutzt.

Der Rat der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 16.03.1988 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Gewerbegebiet Quintusstraße" gefasst.



--- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30
"Gewerbegebiet Quintusstr. I" - Übersichtsplan M. 1 : 5000

2. Zweck der Bebauungsplanänderung

In dem Gewerbegebiet sind z. Z. Nutzungen zulässig, die in § 8 der Bau-nutzungsverordnung vom 26.11.1968 aufgeführt sind. Danach gelten Ein-kaufszentren und Verbrauchermärkte als im Gewerbegebiet zulässige Ge-werbebetriebe, wenn sie nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen.

Weil der Nachweis einer vorwiegend übergemeindlichen Versorgung nur schwer zu erbringen war, hat sich diese Regelung in der Praxis als ungeeignet erwiesen, um das Entstehen derartiger Betriebe an ungeeigneten Standorten zu verhindern. Der Gesetzgeber reagierte darauf und änderte die Baunutzungsverordnung.

Bei mehr als 1 500 m² Geschoßfläche - seit dem 01.01.1987 sogar bei mehr als 1 200 m² Geschoßfläche - kann in der Regel angenommen werden, daß Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie vergleichbare Betriebe u. a. wegen ihrer schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Auswirkungen auf den Verkehr und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Gewerbegebieten unzulässig sind (s. § 11 Abs. 3 BauNVO 1986).

Die Stadt Walsrode bemüht sich durch die Sanierung der Innenstadt mit Mitteln des Städtebauförderungsprogrammes die Attraktivität und Lebensfähigkeit der Innenstadt zu steigern.

Die Errichtung eines weiteren Betriebes i. S. des § 11 Abs. 3 der BauNVO 1968 im Gewerbegebiet Quintusstraße würde Kaufkraft aus der Innenstadt abziehen, könnte zu Leerständen führen und damit den Sanierungsbemühungen entgegenwirken. Letztendlich könnte infolgedessen die Versorgungsaufgabe des Mittelzentrums Walsrode für Gemeinden nachrangiger zentralörtlicher Bedeutung beeinträchtigt werden.

Aus diesen Gründen war es notwendig, mit einer Bebauungsplanänderung dem Entstehen derartiger Betriebe im Bebauungsplanbereich entgegenzuwirken.

3. Geplante Änderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Gewerbegebiet Quintusstraße" werden auf den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen nur noch Nutzungen zugelassen, die nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1 763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2 665) in einem Gewerbegebiet zulässig sind.

Damit wird wesentlich wirkungsvoller als bisher die Ansiedlung von Verbrauchermärkten, großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie vergleichbarer Betriebe, die die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1986 genannten städtebaulich unerwünschten Auswirkungen haben, im Bereich des Bebauungsplanes verhindert. Andere Maßnahmen, die das gleiche Ziel verfolgen, wurden in den städtischen Gremien eingehend erwogen.

Die denkbaren Beschränkungen der Zulässigkeit des Einzelhandels in Gewerbegebieten sind aber durch den § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO auf den Ausschluß "bestimmter Arten" von Nutzungen begrenzt.

Bei einem vollständigen Ausschluß des Einzelhandels wären auch Betriebe ausgeschlossen worden, die sinnvollerweise in Gewerbegebieten angesiedelt werden; z. B. KFZ-Betriebe, die den größten Umsatzanteil durch den Verkauf von Neu- und Gebrauchtwagen, Ersatzteilen und Zubehör erzielen. Andererseits wäre bei einem teilweisen Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben erforderlich gewesen, eine "bestimmte Art" des Einzelhandels zu definieren, die nachvollziehbar zu den befürchteten Auswirkungen geführt hätte. Die Auswirkungen sind u.a. abhängig von der Größe und dem Warenangebot der Betriebe. Angesichts diverser Möglichkeiten der Sortimentszusammenstellungen von Einzelhandelsbetrieben ist die Definition einer "bestimmten Art" über das Warenangebot, bei dem sich nachweislich städtebaulich negative Auswirkungen ergeben, praktisch nicht möglich.

Die Definition einer "bestimmten Art" von Einzelhandelsbetrieben über eine beliebige Verkaufsfläche wurde vom Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 22.05.1987 - 4 C 77.84 - Baurecht 5/87, Seite 524) verworfen, weil die Begrenzung der höchstzulässigen Verkaufsfläche nicht von vornherein die Definition einer "bestimmten Art" in sich selbst trägt.

Aufgrund dieser rechtlichen Schwierigkeiten hatten sich die städtischen Gremien nach eingehender Abwägung dafür entschieden, die Bebauungsplanänderung in Form einer Überleitung auf die neue Baunutzungsverordnung durchzuführen, weil auch damit der Beeinträchtigung der Sanierungsbestrebungen entgegengewirkt werden kann.

Nach Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung wird die Zulässigkeit des Einzelhandels im Bereich der Bebauungspläne Nr. 30 "Gewerbegebiet

Quintusstraße I" und Nr. 41 "Gewerbegebiet Quintusstraße II" aufgrund des § 25 b Abs. 2 BauNVO nach den gleichen rechtlichen Grundlagen beurteilt. Zur Auslegung des § 11 Abs. 3 BauNVO 1986 hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil (22.05.1987 - 4 C 1985 - Baurecht 5 /87, Seite 528) klargestellt, daß die Großflächigkeit bei ca. 700 m² Verkaufsfläche beginnt. Demzufolge kann davon ausgegangen werden, daß Einzelhandelsprojekte ab dieser Größenordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dahingehend überprüft werden, ob der Betrieb Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO 1986 hat. Als Beurteilungsgrundlage dafür bedienen sich die Baugenehmigungsbehörden i.d.R. gutachterlicher Stellungnahmen der zuständigen Industrie- und Handelskammern bzw. anderer Gutachten.

Da sich § 8 - Gewerbegebiete - der BauNVO, abgesehen von redaktionellen Änderungen, in bezug auf die Zulässigkeit anderer Nutzungen nicht geändert hat, verbleibt es im Übrigen bei den bisher schon zulässigen Nutzungen.

Unverändert bleiben die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen.

4. Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist bereits Ende der 70er Jahre entsprechend der Bebauungsplanfestsetzung ausgebaut worden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Gewerbegebiet Quintusstraße II" und den daraufhin bis zum Vorbrücker Ring verlängerten Rudolf-Diesel-Straße und Max-Planck-Straße hat sich die verkehrliche Erschließung insbesondere hinsichtlich der stark belasteten Einmündung an der Quintusstraße wesentlich verbessert.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Ver- und Entsorgung (Schmutz- und Regenwasser, Elt, Wasser, Telefon, Gas, Müllabfuhr) bedarf aufgrund der Bebauungsplanänderung keiner Anpassung.

5. Kosten der Bebauungsplanänderung

Da weder für die verkehrliche, noch für die sonstige Erschließung Anpassungen erforderlich sind, entstehen keine weiteren Erschließungskosten.

6. Schlußbemerkung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine abwägungsrelevanten Äußerungen, Stellungnahmen bzw. Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Die Baunutzungsverordnung wurde während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Gewerbegebiet Quintusstraße" geändert. Entsprechend den Überleitungsvorschriften des § 25 c der 4. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung ist die Fassung der Baunutzungsverordnung maßgeblich, die zu Beginn der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB rechtsgültig ist. Dementsprechend ist für diese Bebauungsplanänderung nach ihrem Inkrafttreten die BauNVO 1986 maßgebend.

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 16.03.1988 DIE AUFSTELLUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BBAUG AM 25.06.1988 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

WALSRODE, 20.03.1990


STADTDIREKTOR

DER ENTWURF DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG WURDE AUSGEARBEITET VON DER STADT WALSRODE, STADTBAUAMT.

WALSRODE, 28.07.1989

BAUOBERAMTSRAT

DER RAT DER STADT WALSRODE HAT IN SEINER SITZUNG AM 14.12.1989 DEM ENTWURF DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTL. AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG WURDEN AM 23.12.1989 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 05.01.1990 BIS 06.02.1990 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTL. AUSGELEGEN.

WALSRODE, 20.03.1990


STADTDIREKTOR

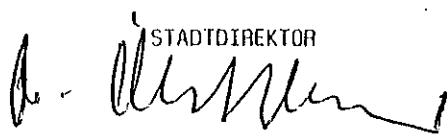
DER RAT DER STADT WALSRODE HAT DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 14.03.1990 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

WALSRODE, 20.03.1990


STADTDIREKTOR

DIE ANZEIGE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG IST AM 21.03.1990 BEIM LANDKREIS SOLTAU-FALLINGBOSTEL EINGEGANGEN. DER LANDKREIS SOLTAU-FALLINGBOSTEL HAT MIT VERFÜGUNG VOM 25.04.1990 AZ. 61.31.-610/674 F47 MITGETEILT, DASS ER GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB GEGEN DIESE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND MACHT.

WALSRODE, 13.07.1990


STADTDIREKTOR

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS NACH § 2 ABS. 3 BAUGB DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM 30.06.1990 IM AMTSBLATT DES LANDKREISES SOLTAU-FALLINGBOSTEL NR. 6 1990 BEKANNTGEMACHT WORDEN. DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG IST DAMIT AM 30.06.1990... IN KRAFT GETRETEN.

WALSRODE, 13.07.1990


STADTDIREKTOR

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGE-
VERFAHRENS NACH § 11 ABS. 3
BAUGB DER BEBAUUNGSPLANÄNDE-
RUNG IST GEMÄSS § 12 BAUGB
AM IM AMTSBLATT
DES LK SOLTAU-FALLINGBOSTEL
NR. ... BEKANNTGEMACHT WOR-
DEN.
DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG IST
DAMIT RECHTSVERBINDLICH GE-
WORDEN.

WALSRODE,

STADTDIREKTOR

INNERHALB EINES JAHRES SEIT INKRAFT-
TRETEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG IST
GEMÄSS § 215 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
DIE VERLETZUNG DER IN § 214 ABS. 1
SATZ 1, NR. 1 UND 2 BAUGB BEZEICH-
NETEN VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTN
NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WALSRODE, 08.10.1991

STADTDIREKTOR

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN
SEIT INKRAFTTRETEN DER BEBAUUNGS-
PLANÄNDERUNG SIND GEMÄSS § 215
ABS. 1 NR. 2 BAUGB MÄNGEL DER
ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT
WORDEN.

WALSRODE, 05.08.2002

STADTDIREKTOR
Bürgermeister