

## **Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.30 "Gewerbegebiet Quintusstraße"**

---

**Stadt Walsrode - Landkreis Soltau-Fallingb.ostel**

### **INHALT:**

	Seite
1. Rechtsgrundlage	2
2. Allgemeines	2
3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
4. Begründung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	3
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	4
6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	4

## 1. Rechtsgrundlage

Die Änderung des Bebauungsplanes wird aufgrund der §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.I.S.466) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58) aufgestellt.

## 2. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr.30 Gewerbegebiet Quintusstraße der Stadt Walsrode wurde am 22.07.1975 vom Rat der Stadt Walsrode als Satzung beschlossen. Mit Verfügung des Reglerungspräsidiums 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 wurde mit Beschluß vom 20.03.1990 geändert. Die 1. Änderung trat am 30.06.1990 in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.30 Gewerbegebiet Quintusstraße ist inzwischen vollständig besiedelt. Die Arten der baulichen Nutzung sind Gewerbegebiet, Sondergebiet und Mischgebiet. Gegenstand der 1. Änderung war der Ausschluß von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb des Sondergebietes mittels Anwendung der Gebietsbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Änderung von 1986.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ist das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.30 Gewerbegebiet Quintusstraße der Stadt Walsrode. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr.30 Gewerbegebiet Quintusstraße steht in engem Zusammenhang mit der Änderung der Bebauungspläne Quintusstraße II und III in Walsrode.

Allgemeines Ziel der Änderung der Bauleitpläne ist:

- Stärkung der mittelzentralen Funktion Walsrodes durch geordnete Ansiedlung eines preisorientierten SB-Warenhauses und eines großflächigen Baumarktes zur Ergänzung des innerstädtischen Angebotes im Bereich des Gewerbegebietes Quintusstraße III
- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Bereich aller drei Gewerbegebiete zur Sicherung einer innenstadtverträglichen Entwicklung des peripheren Einzelhandelsstandortes

Für das Gewerbegebiet Quintusstraße betrifft dies insbesondere die Steuerung und Beschränkung der Einzelhandelsentwicklung. Dieses Ziel soll durch einen Ausschluß von zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten und einer Flächenbegrenzung des Einzelhandels im Sondergebiet erfolgen.

## 3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Einbeziehung der Gewerbegebiete Quintusstraße und Quintusstraße II in das Änderungsverfahren erfolgt auf Anregung der unteren Raumordnungsbehörde. Das Ziel der Planänderung, durch die Beschränkung der Einzelhandelsnutzung auf nicht innenstadtrelevante Sortimente in den Gewerbegebieten eine wesentliche Beein-

früchtigung des zentralörtlichen Versorgungskernes zu verhindern, entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

#### 4. Begründung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Durch die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes soll eine Nutzung im Plangebiet erreicht werden, die die allgemeinen Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2. dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

Bereits unter Punkt 2 wurde dargelegt, daß das Ziel der vorliegenden Planung die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den Bereichen der Bebauungspläne Gewerbegebiet Quintusstraße und Gewerbegebiete Quintusstraße II und III ist. Diese Steuerung ist erforderlich, um durch eine geordnete Entwicklung der Gewerbegebiete eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralörtlichen Versorgungskernes - der Innenstadt Walsrodes - auszuschließen. In Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe, solange sie unterhalb der Grenze der Großflächigkeit gemäß § 11(3) BauNVO bleiben, allgemein zulässig. Dies hat in der Praxis dazu geführt, daß sich an Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe auf den benachbarten Gewerbegrundstücken weitere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe anlagern oder daß durch die Konzentration mehrerer nicht großflächiger Anbieter ebenfalls Einzelhandelszentren entstehen, die Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung haben können. Aufgrund der fehlenden Einschränkung bei innenstadtrelevanten Sortimenten können damit Einzelhandelsagglomerationen entstehen, die die Funktion des zentralörtlichen Versorgungskernes wesentlich beeinträchtigen. Die Bebauungsplanänderung beschränkt daher die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet. In den Gewerbegebieten sollen nur noch nicht innenstadtrelevante Sortimente zugelassen werden. Die Stadt bedient sich für die Einschätzung der Innenstadtrelevanz von Sortimenten der Ulmer Liste der Industrie- und Handelskammer. Abweichend davon wurden auf Anregung der Industrie- und Handelskammer Lüneburg die gemäß Ulmer Liste als nicht zentrenrelevant eingestuften Computer nicht zugelassen, da die Industrie- und Handelskammer Lüneburg dieses Sortiment ebenfalls als zentrenrelevant einstuft. Danach werden in den Gewerbegebieten nur die nach dieser Liste als nicht innenstadtrelevant eingestuft Sortimente für Einzelhandelsbetriebe zugelassen. Damit wird erreicht, daß innenstadtrelevante Sortimente nur auf die Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel begrenzt werden, wo sie durch eine zusätzliche textliche Festsetzung im Bebauungsplan so eingegrenzt werden, daß wesentliche Auswirkungen auf den zentralörtlichen Versorgungskern nicht zu erwarten sind. Diese Eingrenzung ist im vorliegenden Fall der Bestand und eine genehmigte Erweiterung auf insgesamt 3.540 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Weiterhin ist der Bestandsschutz in den Gewerbegebieten zu beachten.

Die für die Gewerbegebiete festgesetzten zulässigen Sortimente laut Ulmer Liste sind Kernsortimente, die meist in Verkaufseinrichtungen angeboten werden, die auch zentrenrelevante Randsortimente mit umfassen (zum Beispiel bei Möbelhäusern Wohnraumbelichtung). Um diese Angebote an Randsortimenten einerseits zu ermöglichen, andererseits aber auch deren Ausweitung so zu begrenzen, daß keine wesentlichen Auswirkungen auf den zentralörtlichen Versorgungskern zu erwarten sind, wurde eine Begrenzung dieser Randsortimente auf höchstens 10% der Gesamtverkaufsfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> festgesetzt. Keine wesentlichen Auswirkungen auf die Innenstadt und auf die verbrauchernahe Versorgung ist weiterhin von Kiosken zu erwarten, die der Versorgung der im Gewerbegebiet Beschäftigten dienen.

**5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

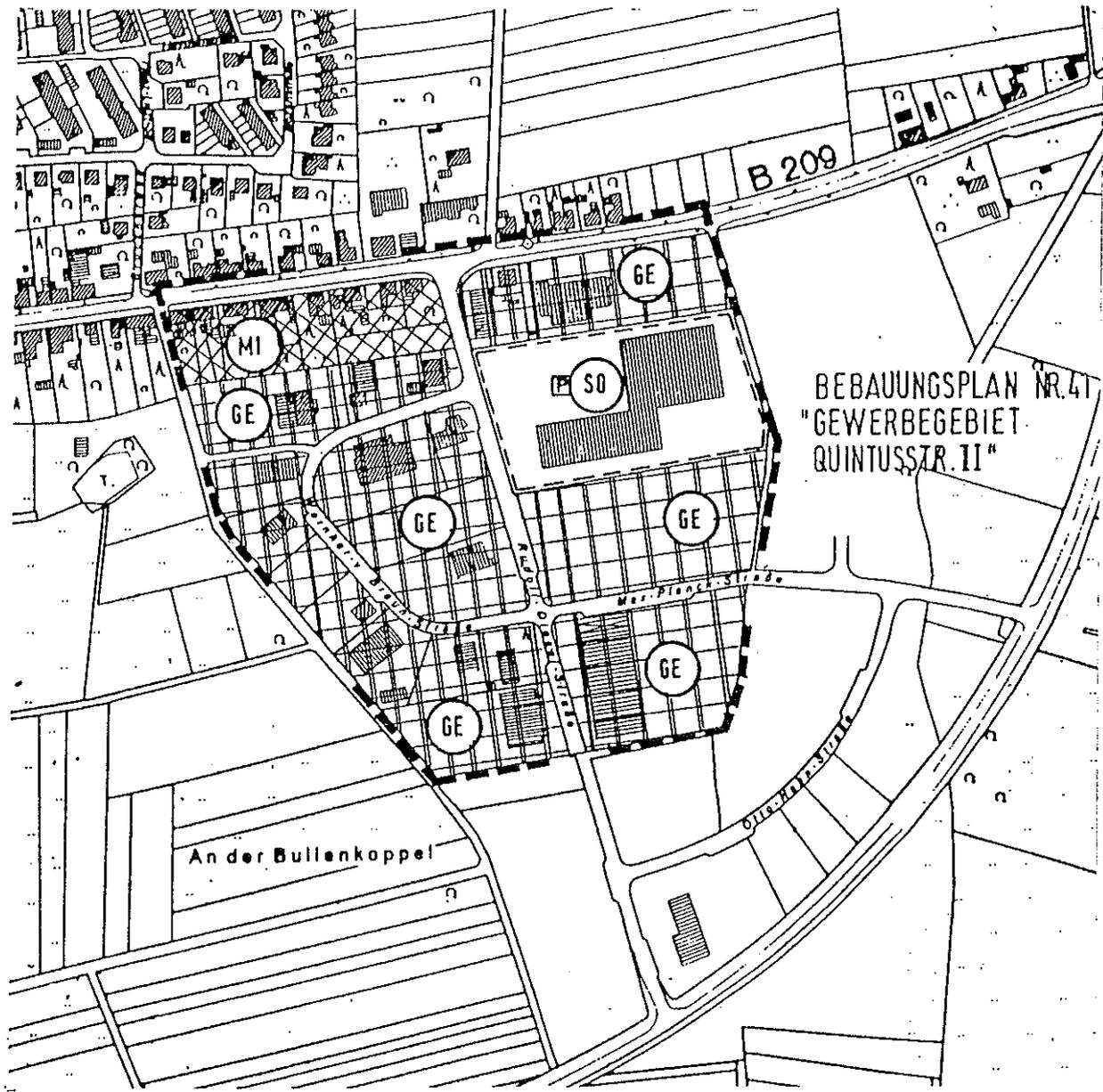
Belange der Erschließung, der Ver- und Entsorgung sowie des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nicht betroffen. Mit Ausnahme der Belange der Raumordnung und Landesplanung sind somit keine weiteren öffentlichen Belange erkennbar betroffen.

**6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange**

Betroffen sind die Belange der Einzelhändler, die derzeit in den Gewerbegebieten Einzelhandel betreiben. Bestehende Einzelhandelseinrichtungen in den Gewerbegebieten genießen Bestandsschutz. Unzulässig sind jedoch Erweiterungen dieser Betriebe, wenn die Sortimente innenstadtrelevant sind. Insofern können private Belange der Eigentümer und Betreiber von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten beeinträchtigt werden. Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind nunmehr 23 Jahre vergangen und auch die letzte Änderung liegt bereits 8 Jahre zurück. Den Eigentümern und Betreibern, die auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan in ihrer betrieblichen Kalkulation vertraut haben, war mithin ausreichend Zeit gegeben ihre Absichten zu verwirklichen. Der Beeinträchtigung dieser privaten Interessen wird daher durch die Stadt Walsrode gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Verhinderung einer wesentlichen Beeinträchtigung des zentralörtlichen Versorgungskernes eine geringere Bedeutung zugemessen.

Walsrode, den 18.10.1998

### Übersichtsplan des Gewerbegebietes Quintusstraße



Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.30  
Gewerbegebiet Quintusstraße  
Übersichtsplan Maßstab 1:5000