



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28
"Gewerbegebiet Kirchdamm - Seehausen"
2. Änderung**

Gemeinde Grasberg



**Satzung
zum Bebauungsplan Nr. 28,
"Gewerbegebiet Kirchdamm - Seehausen",
2. Änderung
Gemeinde Grasberg**

1. PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 02. Oktober 2008 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Kirchdamm - Seehausen" als Satzung beschlossen.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in seiner geänderten Fassung vom 21.12.2006 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990.

2. GELTUNGSBEREICH



Abb. 1: Geltungsbereich (ohne Maßstab)

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textliche Festsetzung Nr. 1 "Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE)" wird wie folgt geändert:

1. Gewerbegebiete (GE / GEE)

- 1.1 In den GE- und GEE-Gebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 BauNVO '90) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO '90).
- 1.2 In den GE- und GEE-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausgenommen sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn
 - eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb vorhanden ist,
 - die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang steht und
 - eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist.Weiterhin ausgenommen sind kleinere Verkaufsstätten (z. B. Kiosk), allerdings nur mit einer Grundfläche von bis zu 40 m².
- 1.3 In den GE- und GEE-Gebieten sind Schank- und Speisewirtschaften unzulässig. Ausgenommen sind kleinere Einrichtungen (z. B. Imbiß), deren Grundfläche maximal 40 m² betragen darf.
- 1.4 Innerhalb der GEE-Gebiete sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (d. h. mischgebietsverträgliche) entsprechend § 6 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sowie die unter § 8 Abs. 3 Ziffer a BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber untergeordnet sind, zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 02.10.2008 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Kirchdamm - Seehausen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grasberg, den 18.12.2008



Katharina Schorfmann
Bürgermeisterin
(Schorfmann)

2. AUSARBEITUNG

Der Entwurf der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Kirchdamm - Seehausen" wurde ausgearbeitet von:

Bremen, den 02.10.2008

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung
Prof. Dr. Hautau & Renneke GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

D. Renneke

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 02.10.2008 dem Entwurf der Satzung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Satzung und der Begründung haben vom 17.10.2008 bis 17.11.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 18.12.2008



Katharina Schorfmann
Bürgermeisterin
(Schorfmann)

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Kirchdamm - Seehausen" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Grasberg, den 18.12.2008





Bürgermeisterin
(Schorfmann)

5. INKRAFTTRETEN

Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Kirchdamm - Seehausen" ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am 6. JAN. 2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Kirchdamm - Seehausen" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Grasberg, den 8. JAN. 2009




Bürgermeisterin
(Schorfmann)

6. GELTENDMACHUNG VON RECHTSVERLETZUNGEN

Innerhalb von einem Jahre nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Kirchdamm - Seehausen" ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Grasberg, den 11. JAN. 2010




Bürgermeisterin
(Schorfmann)



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28
"Gewerbegebiet Kirchdamm - Seehausen"
2. Änderung**

Gemeinde Grasberg

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	GELTUNGSBEREICH.....	3
3.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG	4
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.	PLANUNGSANLASS / INHALT DER ÄNDERUNG	5
5.	STÄDTEBAULICHE BELANGE	6
5.1	Belange von Natur und Landschaft	6
5.2	Belange der Wirtschaft.....	6
5.3	Sonstige städtebauliche Belange	6
6.	FRÜHERE FESTSETZUNGEN	6

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NNGO) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 02. Oktober 2008 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Kirchdamm - Seehausen" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Kirchdamm / Seehausen“.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abb. 1: Lage des Änderungsbereiches

3. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 28 "Gewerbegebiet Kirchdamm - Seehausen" eine gewerbliche Baufläche (G) dar. Da die vorliegende Änderung die Art der baulichen Nutzung nicht grundsätzlich berührt und somit keine Abweichung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes bewirkt, ist dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB weiterhin Rechnung getragen.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

In seiner rechtskräftigen Fassung trifft der Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbegebiet Kirchdamm - Seehausen" folgende Festsetzungen:

- Art der Nutzung: Gewerbegebiet (GE), ohne differenzierende Nutzungsregelungen; im Anschluss an die südlich gelegenen Nutzungen eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), in dem nur mischgebietsverträgliche Betriebe und Betriebsleiterwohnen zulässig sind.
- abweichende Bauweise, in der Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- Grundflächenzahl: 0,8
- Maximale Höhe baulicher Anlagen: 10 m, ausgenommen ein GEE im südwestlichen Übergang zur Wohnbebauung, dort sind nur 8,0 m zulässig
- die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 5 m parallel zu den Erschließungsstraßen
- zur landschaftlichen Eingrünung sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt
- die im Plangebiet stockenden Gehölze sind zum Erhalt festgesetzt.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28 "Gewerbegebiet Kirchdamm-Seehausen" sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.

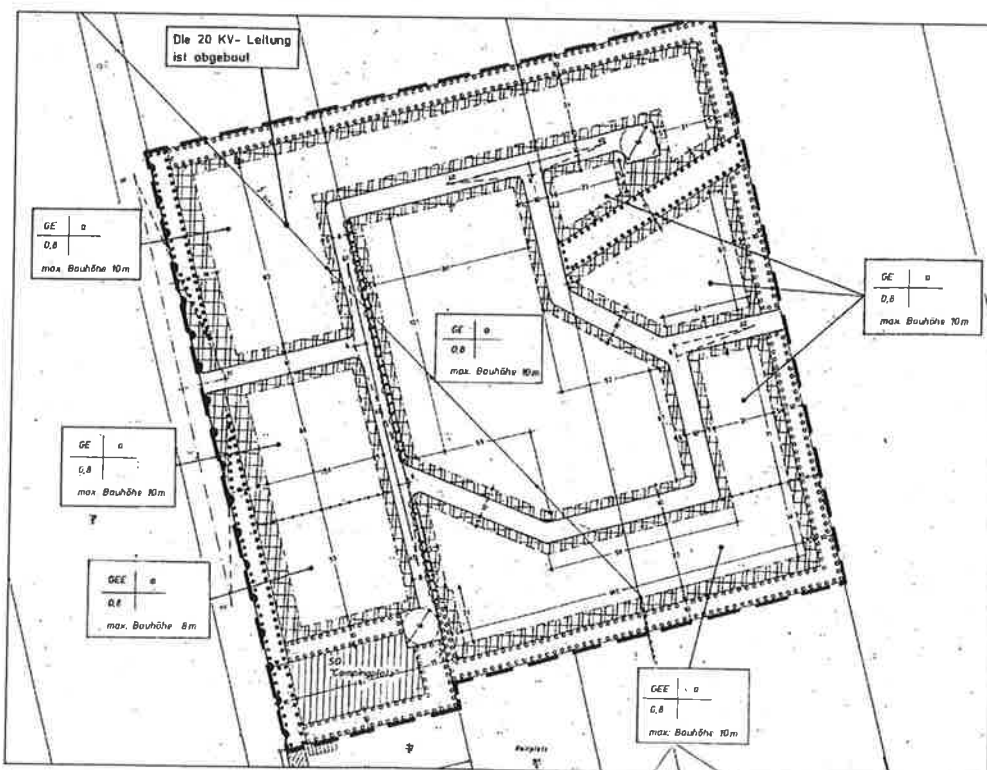


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbegebiet Kirchdamm-Seehausen"

Im Zuge einer 1. Änderung, die 1998 zum Abschluss kam, wurde das Sondergebiet „Campingplatz“ in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) geändert. Vorgesehen war hier ein Caravan-/Wohnmobil-Campingplatz, für den dann letztlich aber kein Bedarf mehr gesehen wurde.

4. PLANUNGSANLASS / INHALT DER ÄNDERUNG

Aufgrund der Ansiedlung eines zusätzlichen Discountmarktes und der Erneuerung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes in der Ortschaft Grasberg wurde im letzten Jahr ein Einzelhandelsgutachten beauftragt. Dieses stellte im Endergebnis fest, dass die Gemeinde mit den nunmehr bestehenden **Einzelhandelsbetrieben** hinreichend versorgt ist. Da in dem „Gewerbegebiet Kirchdamm-Seehausen“ noch einige unbebaute Grundstücke verfügbar sind, möchte die Gemeinde mit der vorliegenden Änderung der gutachterlichen Empfehlung folgen und die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausschließen.

Um jedoch solchen Gewerbebezügen eine Ansiedlung zu ermöglichen, deren Geschäftstätigkeit vorrangig auf Produktion oder Dienstleistung ausgerichtet ist, aber auch einen untergeordneten Abverkauf von Waren mit umfasst (z. B. Schlossereibetrieb mit Verkauf selbst gefertigter Zaunelemente), sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben von diesem Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe ausgenommen. Allerdings nur dann, wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb vorhanden ist,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang steht und
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist es der Gemeinde weiterhin möglich, aus besonderen städtebaulichen Gründen bestimmte Arten von allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Anlagen in den Baugebieten als zulässig oder nicht zulässig festzusetzen. Demnach sollen auch kleinere Verkaufsstätten wie beispielsweise Kioske zur Versorgung der im Plangebiet arbeitenden Bürger zulässig sein. Deren Größe wird jedoch auf eine maximale Grundfläche von bis zu 40 m² beschränkt, um eine deutliche Unterordnung gegenüber den bisher zulässigen Einzelhandelsbetrieben zu erzielen und deutlich auf die kurzzeitige Versorgung der im Gebiet arbeitenden Menschen abzustellen.

Da in der Gemeinde Grasberg derzeit kaum noch verfügbare und voll erschlossene Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, möchte die Gemeinde eine Steuerung dahingehend vornehmen, dass vorrangig solche Betriebe sich ansiedeln, die auf eine derartige Festsetzung aufgrund ihres Störungsgrades angewiesen sind. Dementsprechend wird nunmehr geregelt, dass Vergnügungsstätten und **Schank- und Speisewirtschaften** nicht mehr zulässig sind. Letztgenannte Betriebe sind im Gemeindegebiet an zahlreichen und von ihrer Umgebung her deutlich attraktiveren Standorten anzutreffen, so dass ein Standort im Gewerbegebiet nicht zwingend erforderlich ist. Allerdings sind im Plangebiet kleinere gastronomische Einrichtungen im Sinne von Imbissen o. ä. bis zu einer Grundfläche von maximal 40 m² zulässig. Dieses Maß stellt eine Abgrenzung zu üblichen Schank- und Speisewirtschaften dar. Es zielt auf die schnell verfügbare Versorgung der im Gewerbegebiet arbeitenden Menschen mit einem eingeschränkten Angebot an Speisen und Getränken ab.

Vergnügungsstätten entsprechen ebenfalls nicht der kommunalen Absicht ein Gewerbegebiet zu entwickeln, welches zusätzliche Arbeitsplätze in produzierenden Betrieben bietet. Daher sollen auch sie hier ausgeschlossen werden.

Sämtliche anderen Festsetzungen bleiben von der vorliegenden Planung unberührt.

5. STÄDTEBAULICHE BELANGE

5.1 Belange von Natur und Landschaft

Diese werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt. Zudem werden durch die vorliegende Änderung keine Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und von der Erstellung eines Umweltberichtes (§ 2a BauGB) Abstand genommen.

5.2 Belange der Wirtschaft

Diese werden durch die vorliegende Planänderung dahingehend positiv berührt, dass örtlichen Gewerbebetrieben geeignete Flächen vorgehalten werden können. Damit wird ggf. auch die Entscheidung einer Umsiedlung aus einer konflikträchtigen innerörtlichen Gemengelage erleichtert, was nicht nur der Wirtschaft, sondern der gesamten städtebaulichen Situation zu Gute kommt.

5.3 Sonstige städtebauliche Belange

Alle weiteren städtebaulichen Belange bleiben durch die vorliegende Planung unberührt.

6. FRÜHERE FESTSETZUNGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich der Bebauungsplanänderung treten mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB außer Kraft.

Im Auftrage der Gemeinde Grasberg gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Bremen, den 02.10.2008 / 02.12.2008

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung
Prof. Dr. Hautau & Renneke GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen



Grasberg, den 18.12.2008

.....
(Schorfmann)
Bürgermeisterin