Inhalt der 4. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. 5 d „Eichendorffstraße Süd“

Anlage 2

Bisherige Festsetzung	Neue Festsetzung	Begründung
1. Art der baulichen Nutzung 1.1 GE(E) gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO`77 allgemein zulässig sind: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  1.2 GE gemäß § 8 BauNVO`77 allgemein zulässig sind: 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erhebliche Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Tankstellen, Ausnahmsweise können zugelassen werden: 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 1.3 MI gemäß § 6 BauNVO `90 allgemein zulässig sind: 1. Wohngebäude 2. Nur im EG sind allgemein zulässig: 1. Geschäfts- und Büroräume, 2. Einzelhandelsbetrieb, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsbetriebes, 3. sonstige Gewerbe 4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwe- 5. Gartenbetriebe 6. Tankstellen, 7. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.	1. Art der baulichen Nutzung 1.1 GE (E) gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO `90 allgemein zulässig sind: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  1.2 GE gemäß § 1 (5) i.V.m. § 8 (2) BauNVO `90 allgemein zulässig sind: 1. Gewerbebetriebe aller Art **mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben** (siehe 1.3), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude 3. Anlagen für **sportliche Zwecke** 1.3 In dem Gewerbegebiet können gem. § 8 (2) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsverkaufsstellen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie nicht zu den unter A genannten Branchen zählen. A. Unzulässige Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsverkaufsstellen: • Lebensmittel, Getränke • Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren • Spielwaren • Sportartikel • Uhren, Schmuck • Musikalien • Einrichtungszubehör (ohne Möbel) • Haus- u. Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe • Foto, Optik • Unterhaltungselektronik, Computer • Elektrohaushaltswaren • Bekleidung, Lederwaren, Schuhe • Baby-/Kinderartikel • Kunst und Antiquitäten • Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation 1.4 In dem Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen gem. § 8 (3) i.V.m. § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässig: 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. 2. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke. 1.5 In dem Gewerbegebiet können gem. § 8 (3) i.V.m. § 1 (5) BauNVO **Tankstellen ausnahmsweise** zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche der zugehörigen Einzelhandelsverkaufsstelle nicht mehr als 130 m² beträgt. 1.6 MI gemäß § 6 Bau NVO `90 allgemein zulässig sind: 1. Wohngebäude 2. Nur im EG sind allgemein zulässig: 1. Geschäfts- und Büroräume 2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes 3. sonstige Gewerbebetriebe, 4. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke 1.7 Ausnahmen sind ausgeschlossen.	Anpassung an die neue BauNVO (BauNVO´90) Herstellung einer einheitlichen Rechtsgrundlage Die gewerblichen Bauflächen im Bebauungsplan Nr. 5d liegen außerhalb der Innenstadt von Espelkamp bzw. außerhalb des beschlossenen Zentrenkonzeptes. Vor diesem Hintergrund erfolgt der komplette Ausschluss des zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Warensortiments. Die Auswahl der Branchen ergibt sich aus dem Profilierungskonzept und dessen Anhang. Die Grundlage hierfür ist die Klassifikation der Wirtschaftszweige, die vom Statistischen Bundesamt herausgegeben wurde (Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Erläuterungen, Herausgeber: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, 1993, Metzler-Poeschel, Stuttgart). Hier handelt es sich um eine gutachterliche Konkretisierung der zentren- und nahenversorgungsrelevanten Sortimente, die von der Bevölkerung vermisst werden, wenn sie in den wohnungsnahen Bereichen bzw. Stadtzentrum fehlen. Mit diesen textlichen Festsetzungen wird den Empfehlungen des Profilierungskonzeptes gefolgt, • die unkontrollierbare Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und innenstadtrelevanten Sortimenten zu verhindern • unerwünschte landesplanerische und städtebauliche Auswirkungen durch genaue Sortimentsfestsetzung einzuschränken. Zudem erhalten Einzelhandelsbetriebe, die nicht mit einem zentren- oder innenstadtrelevanten Warensortiment handeln, die Möglichkeit, sich in dem Gewerbegebiet niederzulassen. Im Zusammenhang mit möglichen Nutzungsänderungen verbleiben für die im Bebauungsplan liegenden Grundstücke ein breites Spektrum an gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten. Die Festsetzung trägt hier im besonderen Maße dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung. Die Vorschriften zur planungsrechtlichen Zulässigkeit von Tankstellen erfolgen in Abwägung der folgenden Aspekte: Tankstellen stellen eine Infrastruktureinrichtung für den motorisierten Individualverkehr dar, die insbesondere in den Gewebegebieten und in der Nähe der örtlichen bzw. überörtlichen Hauptverkehrsstraßen angesiedelt werden soll. In den vergangenen Jahren ist zu beobachten, dass Tankstellen zunehmend i.V.m. Einzelhandelsverkaufsstellen errichtet werden. In diesen Verkaufsstellen werden aber überwiegend zentren- bzw. innenstadtrelevante Warensortiment verkauft. Um einerseits zusätzliche Standorte für Tankstellen mit Einzelhandelsverkaufsstellen vorzuhalten und um andererseits die von diesen Vorhaben ausgehenden negativen Auswirkungen auf die Innenstadt zu begrenzen, erfolgt eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf 130 m². Diese Größenordnung entspricht einerseits der Größe der derzeit in Espelkamp realisierten Vorhaben. Darüber hinaus orientiert sich die Größenordnung an der durchschnittlichen Ladenfläche in der Breslauer Straße. **Mischgebiet:** Sowohl die Tankstellen wie auch die Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen mit der im Westen angrenzenden Wohnbebauung unverträglich wären. Ebenso ist der Standort für Gartenbaubetriebe aufgrund ihres großen Flächenbedarfes nicht geeignet.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) geändert durch Artikel 7 Abs. 4 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BG1 I Sl 1149)

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GB NRW 1994 S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) Landesbauordnung vom 01.03.2000 (GB NRW 2000 S. 256)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) - Baunutzungsverordnung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Textliche Festsetzungen

1.1 In dem Gewerbegebiet (GE(E) an der Eichendorffstraße/Ecke Isenstedter Straße sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 8 (2) BauNVO nur die folgenden Nutzungen zulässig:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.2 Ausnahmen gem. 8 (3) i.V.m. § 1 (6) BauNVO sind nicht Bestandteile dieser Satzung.

1.3 In dem Gewerbegebiet (GE) sind folgende Nutzungen gem. § 8 (2) i.V.m. § 1 (5) BauNVO allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben (siehe .1.4), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke

1.4 In dem Gewerbegebiet können gem. § 8 (2) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Einzelhandelsverkaufsstellen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie nicht zu den unter A genannten Branchen zählen.

A. Unzulässige Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsverkaufsstellen:
- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
- Spielware
- Sportartikel
- Uhren, Schmuck
- Musikalien
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Haus- u. Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Foto, Optik
- Unterhaltungselektronik, Computer
- Elektrohaushaltswaren
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Baby-/Kinderartikel
- Kunst und Antiquitäten
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation

1.5 In dem Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen gem. § 8 (3) i.V.m. § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.6 In den Gewerbegebiet können gem. § 8 (3) i.V.m. § 1 (5) BauNVO Tankstellen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche der zugehörigen Einzelhandelsverkaufsstelle nicht mehr als 130 m² beträgt.

1.7 In dem Mischgebiet sind nur folgende Nutzungen gem. § 6 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (4) u. (5) BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude

Nur im Erdgeschoss sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

1. Geschäfts- und Büroräume
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige Gewerbebetriebe
4. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.8 In dem Mischgebiet ist die Ausnahme des § 6 (3) BauNVO gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

1) Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat gem. § 2 BauGB die Aufstellung (Änderung/Ergänzung) des Bebauungsplanes am 30.05.2000 beschlossen.

Espelkamp, den 31.5.2000

(Vieker)
Bürgermeister

2) Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Text und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 8.10.2002 bis 11.11.2002 öffentlich ausgelegen.

Espelkamp, den 12.11.2002

(Quadflieg)
Techn. Beigeordneter

3) Der Rat der Stadt Espelkamp hat gem. § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan (Änderung/Ergänzung) am 18.12.2002 als Satzung beschlossen.

Espelkamp, den 19.12.2002

(Vieker)
Bürgermeister

4) Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 9.1.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan wird mit der Begründung ab 9.1.2003 zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Espelkamp bereitgehalten.

Espelkamp, den 10.1.2003

(Quadflieg)
Techn. Beigeordneter

Stadt Espelkamp
Bebauungsplan Nr. 5d
4. Änderung/Ergänzung

Eichendorffstr. Süd

Gemarkung Espelkamp, Flur 11

Aufgestellt durch das Planungs- und Bauordnungsamt der Stadt Espelkamp

Datum: 27.02.2001