

= Ausschluss Bordelle

Gemeinde Buchholz (Aller)
**2. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 11/II
„Schwarzer Berg 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

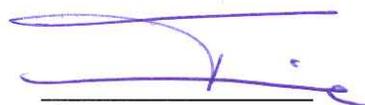
PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

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. 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762), 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 Buchholz (Aller) diese **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“**, bestehend aus den folgenden textlichen Festsetzungen, **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Schwarmstedt, den 24. Juni 2002


Bürgermeister




Gemeindedirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/II „Schwarzer Berg 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) und

Gemeinde Buchholz (Aller)
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/II
„Schwarzer Berg II“

Textliche Festsetzungen

§ 1

räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“ umfasst die Flächen, die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt sind.

§ 2

Ausschluss von Bordellbetrieben

Den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“ wird folgende Ziffer 7 angefügt:

7. Im Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO sind Bordellbetriebe nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“ und 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 Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 02.07.2001 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist nicht gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 18.12.2001 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“ und 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 19.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“ und die Begründung dazu haben von Mittwoch, den 27.03.2002 bis einschließlich Montag, den 29.04.2002 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“ in seiner Sitzung am 24.06.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“ ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“ bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Schwarmstedt, den 24. Juni 2002

Der Gemeindedirektor



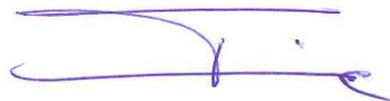
Inkrafttreten

Die Gemeinde Buchholz (Aller) hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28. Juni 2002 in der Walsroder Zeitung bekannt gemacht, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“ beschlossen worden ist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“ ist damit am 28. Juni 2002 rechtsverbindlich geworden.

Schwarmstedt, den 28. Juni 2002

Der Gemeindedirektor



Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“ nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den 1. Juli 2003

Der Gemeindedirektor

Im Vertretung



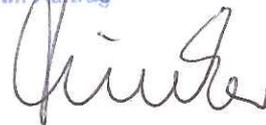
Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“ sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den 18. Dez. 2009

Der Gemeindedirektor

Im Auftrag



Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“ der Gemeinde Buchholz (Aller) - Urschrift -

Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“ ist ein Bauantrag für die Errichtung eines Bordells mit 40 Apartments auf einem Grundstück im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Bei der Prüfung dieses Bauantrags hat sich ergeben, dass dieses Vorhaben nach den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“ zugelassen werden muss.

Der Bebauungsplan Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“ ist am **31.08.1995 rechtsverbindlich geworden**. Ziel des Bebauungsplans ist ein Gewerbegebiet mit „normalen“ Gewerbebetrieben. Der Bebauungsplan setzt die geplanten Baugrundstücke dafür als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Er setzt außerdem fest, dass die Regelung des § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO, nach der „Vergnügungsstätten“ ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Einige Unterarten von Vergnügungsstätten (z.B. Discotheken) sind mit erheblichen Geräuschemissionen verbunden. Sie sollten sich an Standorten ansiedeln, die vergleichsweise störungsunempfindlich sind. Deshalb können Gewerbegebiete für sie geeignete Standorte sein. Das erklärt die Regelung des § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO. Andere Unterarten von Vergnügungsstätten prägen in starkem Maße ihre Umgebung und sorgen für das Entstehen spezieller Vergnügungsviertel ("Rotlicht-Viertel"). Das sind speziell Betriebe mit Sexualdarbietungen aller Art und Betriebe mit Glücksspielangeboten wie Spielhallen und Automatenhallen. Diese Betriebe widersprechen der Zweckbestimmung des Gewerbegebiets „Schwarzer Berg II“. Sie würden das Gebiet als Standort für "normale" Betriebe entwerten. Das sollte vermieden werden. Deshalb wurde die Regelung, dass Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden können, ausdrücklich von den Festsetzungen des Bebauungsplans ausgenommen. Vergnügungsstätten sind im Plangebiet nicht zulässig. Es soll „normalen“ Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben.

Nun stellt sich heraus, dass ein Bordell keine „Vergnügungsstätte“ im Sinne von § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO ist. Das ist zumindest der bisherigen Rechtsprechung zu entnehmen. Vom Landkreis Soltau-Fallingb., der als untere Bauaufsichtsbehörde für die Genehmigung des erwähnten Bauantrags zuständig ist, wird das ebenso gesehen. Bei der Abgrenzung von „Vergnügungsstätten“ wird offensichtlich mehr auf die Emissionen abgestellt, also insbesondere den Lärm, und weniger auf die sonstigen Wirkungen: Entstehen eines „Rotlicht-Viertels“ mit verstärkter Kriminalität und negativen Auswirkungen auf „normale“ Gewerbebetriebe. Das entspricht aber nicht den Zielvorstellungen der Gemeinde. Sie wollte mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten das Entstehen eines Vergnügungsviertels im Plangebiet vermeiden.

Um dieses Ziel zu erreichen, ist es notwendig, die bisherigen Festsetzungen zu ergänzen und zusätzlich zu den „Vergnügungsstätten“ auch „Bordellbetriebe“ im Plangebiet auszuschließen. Das ist der Inhalt der 2. Änderung.

Die 2. Änderung fördert die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Das Entstehen eines „kriminellen Milieus“, das für die Umgebung eines Bordells sehr wahrscheinlich ist, wird vermieden.

Die 2. Änderung beeinträchtigt einerseits das private Interesse der Grundstückseigentümer an der Erhaltung bestehender Nutzungsmöglichkeiten auf ihren Grundstücken. Eine mögliche Nutzung durch einen Bordellbetrieb wird ausgeschlossen. Die 2. Änderung fördert andererseits das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Lage ergeben. Sie verhindert, dass die Umgebung eines Betriebes durch die Ansiedlung 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 eines Bordellbetriebes bei den Grundstückseigentümern im Plangebiet die Ausnahme seine dürfte.

Andere private und öffentliche Belange, die von der 2. Änderung 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.

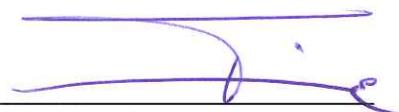
VERFAHRENSVERMERK

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 24.06.2002 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/II „Schwarzer Berg II“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 24. Juni 2002


Bürgermeister




Gemeindedirektor