

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans
Nr. 15.1 „Schörmel, 1. Änderung und Erweiterung“

1. Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in öffentlicher Sitzung am 02.12 2008 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 15.1 „Schörmel, 1. Änderung und Erweiterung“ gemäß § 13 BauGB vereinfacht zu ändern.

Auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. In der Zeit vom 18.12. bis zum 21.01. 2009 wurden die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die Planung informiert. Im Rahmen dieser Beteiligung sind Stellungnahmen eingegangen.

Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in öffentlicher Sitzung am 02.04. 2009 über den Satzungsentwurf zur Änderung des Bebauungsplans beschlossen und dieser Begründung zugestimmt.

2. Hintergrund und Inhalt der Bebauungsplanänderung

In seiner Sitzung am 13.12.2007 hat der Rat der Stadt Sendenhorst das Zentren- und Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Sendenhorst beschlossen. Zielsetzung dieses Konzeptes ist die räumliche, qualitative und quantitative Steuerung des bestehenden und zukünftigen Einzelhandels in Sendenhorst und Albersloh. Auf die Erkenntnisse des EHK, insbesondere zur Angebots-, Nachfrage- und städtebaulichen Analyse, die Entwicklungsspielräume sowie die Sendenhorster Sortimentsliste wird verwiesen. Aufgrund der absatzwirtschaftlichen geringen Spielräume gilt es in Sendenhorst weniger einen quantitativen Ausbau als vielmehr eine räumlich-strukturelle Verbesserung in der Angebotsstruktur mit einer Konzentration insbesondere von zentrenrelevantem Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zu erreichen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Aus den Erkenntnissen des EHK - insbesondere aus dem Ziel des Schutzes und der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches von Sendenhorst - ergibt sich die städtebauliche Anforderlichkeit zum Ausschluss bzw. zur Beschränkung von zentrenrelevantem Einzelhandel zur Realisierung der mit dem Einzelhandelskonzept beschlossenen Zielkonzeption (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB). Unerwünschte Umnutzungsprozesse, die zu einer Verdrängung von Handwerk und Gewerbe aus den vornehmlich für diese Zwecke vorgesehenen Gebieten und zu Einzelhandelsentwicklungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche führen, sollen vermieden werden, was auf der Grundlage der Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans jedoch nicht hinreichend sichergestellt werden kann.

Entsprechend den Grundsätzen 1 und 2 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten im Sinne der Sendenhorster Sortimentsliste nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein. In Gewerbegebieten sind zentrenrelevante Hauptsortimente unabhängig von ihrer Größenordnung generell auszuschließen. Die in Ausnahmefällen vorgesehene Zulassung von nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an solitären Standorten soll ausdrücklich nicht in GE/GI-Gebieten erfolgen.

Mit der Umsetzung der Einzelhandelsgrundsätze soll u.a. erreicht werden, dass die ohnehin knappen Flächenpotenziale für solche Betriebe zur Verfügung stehen werden, die auf die Lage in Industrie- und Gewerbegebieten angewiesen sind. Zudem sind Einzelhandelsbetriebe oftmals in der Lage, auf gleicher Fläche deutlich höhere Renditen zu erwirtschaften als andere Gewerbebetriebe was zu höheren Grundstückspreisen führen kann. Vor diesem Hintergrund besteht die Gefahr, dass Anlagen mit geringerer Flächenproduktivität wie z.B. Handwerk, Gewerbe, Lagerhallen, Sporthallen usw. aus den Gewerbegebieten verdrängt werden, was aber ausdrücklich nicht beabsichtigt ist. Aufgrund des bislang geringen Einzelhandelsbesatzes stellt die Sicherung dieses Status Quo (zzgl. Entwicklungspotenzial) das angemessene Mittel zur Erreichung dieses Ziels dar.

Um den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes Rechnung zu tragen, gilt es die Bebauungspläne der Stadt Sendenhorst auf ihre Einzelhandelsfestsetzungen hin zu überprüfen, so dass neben diesem auch alle weiteren Bebauungspläne einer entsprechenden Überprüfung unterzogen werden sollen. Die bestehenden begrenzten Entwicklungspotenziale gilt es aktiv auf die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Standorte zu lenken und absehbare Fehlentwicklungen abzuwenden. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist als städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Die über den Bebauungsplan Nr. 15.1 festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete liegen außerhalb der oben genannten Versorgungs- und Ergänzungsbereiche laut EHK. Über eine gesonderte Satzung vom 16.06.2000 wurden mit oben genannter Intention bereits Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen gemäß Anlage 1 zum Einzelhandelserlass vom 07.05.1996 für unzulässig erklärt (vgl. Vorlage 0078/00 des Rates der Stadt Sendenhorst).

Dieser Rückgriff auf die allgemeine Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses reicht nach entsprechenden Gerichtsurteilen in der Regel nicht aus, da die spezifischen örtlichen Gegebenheiten auf diese Weise nicht in ausreichendem Maße Berücksichtigung finden. Mit der im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erstellten Sendenhorster Sortimentsliste (siehe Anlage) liegt jetzt aktuell eine fundierte Grundlage zur Zuordnung der Sortimentsgruppen, abgestimmt auf die Sendenhorster Gegebenheiten, vor.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in einem Baugebiet zulässigen Anlagen (ausnahmsweise) zulässig oder unzulässig sind. Unter Anlagen verstehen sich einzelne Unterarten von Nutzungen, die es in der sozialen und ökonomischen Realität bereits gibt. Für die Feinsteuerung von Einzelhandelsbetrieben kann auf bestimmte Branchen (z.B. Einzelhandel) und Sortimentsgruppen (z.B. zentrenrelevante Sortimente) zurückgegriffen werden. Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Hauptsortimente führen, sind damit Nutzungsunterarten und bilden Anlagentypen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO, die im Baugebiet als (ausnahmsweise) zulässig oder unzulässig erklärt werden können. Für die vorgenannte, über § 1 Abs. 5 BauNVO hinausgehende Feinsteuerung* der zulässigen Nutzungen werden besondere städtebauliche Gründe vorausgesetzt. Da abgestellt auf das vorliegende EHK ein Angebot zentrenrelevanter Sortimente in den Baugebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche geeignet ist, die mit dem EHK verfolgten städtebaulichen Ziele zu beeinträchtigen, liegt ein hinreichender Grund für die Ausdifferenzierung der Einzelhandelsnutzungen vor.

Vor vorgenanntem Hintergrund werden zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen gemäß der Sendenhorster Sortimentsliste laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept gem. § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 15.1 „Schörmel, 1. Änderung und Erweiterung“ ausgeschlossen. Diese Festsetzung ersetzt den über die Satzung vom 16.06.2002 getroffenen Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiments-

gruppen im Sinne der Anlage 1 zum Einzelhandelserlass vom 07.05.1996.

Durch die Planänderung werden die privaten Nutzungsinteressen an einer uneingeschränkten gewerblichen Nutzbarkeit der Grundstücke nicht übermäßig eingeschränkt. Zum einen werden Ausweichstandorte für den zentrenrelevanten Einzelhandel in Kern- und Mischgebieten im zentralen Versorgungsbereich planerisch angeboten. Zudem wird lediglich eine Nutzungsart der insgesamt im GE bzw. GI zulässigen Nutzungsbandbreite ausgeschlossen bzw. eingeschränkt. Zum anderen machen städtebauliche Kriterien der Sicherung und Förderung des zentralen Versorgungsbereichs Sendenhorsts die Ausschlüsse und Beschränkungen erforderlich. Andere, die Grundstückseigentümer weniger belastende Maßnahmen sind zur Erreichung der in dieser Begründung genannten Ziele nicht erkennbar. Die Einschränkung des Grundeigentums ist auch nicht unverhältnismäßig, da die weiteren im jeweiligen Baugebiet zulässigen Nutzungen nach wie vor möglich sind, die Vermarktung eigener Produkte ermöglicht wird (sh. 2.1), Randsortimente ausnahmsweise zugelassen werden können (sh. 2.2) und bestehende Betriebe mit Entwicklungsmöglichkeiten abgesichert werden (sh. 2.3).

2.1 Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben (sog. Handwerkerprivileg, Annexhandel)

Damit den Betrieben gemäß Grundsatz 4 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die Möglichkeit der Vermarktung ihrer eigenen Produkte gegeben wird bzw. erhalten bleibt, wird folgende Festsetzung aufgenommen:

„Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sendenhorster Sortimentsliste können zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet sowie flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und sie in einem funktionalen Zusammenhang mit der ausgeübten Produktion oder Dienstleistung steht.“

2.2 Zentren- und nahversorgungsrelevante Ergänzungs- und Randsortimente

Allgemein zulässig ist die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten gemäß der Sendenhorster Sortimentsliste auf bis zu 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche. Diese Zulassung zentrenrelevanter Sortimente in begrenztem Umfang entspricht der üblichen Praxis, ein untergeordnetes Randsortiment zur Abrundung des Angebotes anzubieten. Die vorgenommene Begrenzung ist erforderlich, um schädliche städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu vermeiden. Eine Ausnahme ist ausgeschlossen, wenn es dadurch zu einem Shop-in-Shop-System käme, was einem ungewollten Einkaufszentrum gleich käme.

2.3 Auswirkungen auf bestehende Betriebe mit zentrenrelevantem Sortiment

Im Gebiet befindet sich unter der Adresse Borsigstraße 11, Flur 12, Flurstück 276, ein baurechtlich genehmigter kleinflächiger Getränkemarkt von 700 qm Verkaufsfläche, der trotz seines zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortiments für die Zukunft durch eine sogenannte Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO weiterhin zulässig bleibt und Bestandschutz genießt. Um Betriebsoptimierungen zu ermöglichen, werden bauliche Veränderungen, Erweiterungen und Erneuerungen ausnahmsweise zugelassen, sofern damit keine Ausweitung der aktuell baugenehmigten Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente einher geht. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes bleibt trotz dieser Festsetzung in seinen übrigen Teilen gewahrt.

3. Ausschluss von Gewerbebetrieben mit sexuellem Charakter

Zu den in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässigen Nutzungen gehören u.a. Gewerbebetriebe aller Art, zu welchen wiederum auch Bordelle u. bordellartige Nutzungen zu zählen sind. Im Bebauungsplan können einzelne der allgemein zulässigen Nutzungen als unzulässig festgesetzt werden. Städtebauliche Zielsetzung des Gewerbegebietes ist die Bereitstellung von attraktiven Grundstücken für die Ansiedlung neuer Betriebe bzw. die Sicherung und Erweiterung bestehender Betriebe. Insbesondere soll die Nachfrage auch ortsansässiger Betriebe nach gut erschlossenen und verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen gedeckt werden. Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben oder anderen Gewerbebetrieben mit sexuellem Charakter würde die Erreichung der oben genannten städtischen Ziele erschweren. Mit der Ansiedlung der vorgenannten Betriebe werden städtebaulich relevante negative Folgewirkungen ausgelöst. Es muss davon ausgegangen werden, dass diese Anlagen eine Verschlechterung der Gebietsqualität mit sich bringen und ein sogenannter Trading-Down-Effekt ausgelöst wird. Dieser kann sich beispielsweise über die Außendarstellung ergeben, der die in der Nachbarschaft befindlichen Gewerbebetriebe wiederum in ihrer Außendarstellung beeinträchtigt. Das für Gewerbebetriebe zunehmend an Bedeutung gewinnende Gebietsimage als ein wesentlicher Standortfaktor wird durch die Existenz dieser Betriebe verschlechtert, eine positive sog. »Adressenbildung« als Visitenkarte für dort ansässige Unternehmen wird eindeutig erschwert. Neben der Standortsicherung für bestehende Betriebe würde auch die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes über Neuansiedlungen bzw. Nutzungsänderungen im Bestand über die Verschlechterung der Gebietsqualität erschwert bzw. verhindert. Vor diesem Hintergrund werden die als städtebaulich unverträglich einzuschätzen Betriebe mit sexuellem Charakter, wie z.B. Bordelle und Swingerclubs, gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

4. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB und Auswirkungen auf die Umwelt bzw. den Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 15.1 mit seiner vereinfachten Änderung dient in erster Linie der erweiternden Ausstattung der Stadt Sendenhorst mit Gewerbeflächen. Dieser Grundzug der Planung wird durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt. Auch die sonstigen städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans (Aufnahme von Kanälen, Verstärkung der Durchgrünung, Aufhebung einer und Ausbau anderer öffentlicher Erschließungsanlagen, Einräumung von Geh-/Fahr-Leitungsrechten, Festsetzung von KV-Leitungen, Gliederung der Nutzungsarten,...) werden durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert. Es geht hier lediglich um die Änderung bzw. Ergänzung einzelner textlicher Festsetzungen zum Ausschluss von näher bestimmten Einzelhandels- bzw. Gewerbenutzungen gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO. Die in den §§ 8 und 9 BauNVO jeweils vorgesehenen Hauptnutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten bleiben mit Ausnahme des Ausschlusses von Nutzungsarten unangetastet, so dass der jeweilige Gebietstypus des Baugebietes erhalten bleibt. Dieses gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass Einzelhandelsnutzungen nach der BauNVO gerade kein Wesensmerkmal von Gewerbe- und Industriegebieten sind und das hier angesprochenen Gewerbe- und Industriegebiet bisher auch nicht maßgeblich durch Einzelhandel geprägt ist. Die Möglichkeit der Durchführung von Einzelhandelsausschlüssen im vereinfachten Verfahren ist bereits durch ein OVG Urteil vom 07.05.2007 (Az. 7 D 64.06.NE) bestätigt worden.

Gegenüber der bisherigen Rechtslage werden durch die Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Es sind somit keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), durch die Bauungs-

planänderung beeinträchtigt werden oder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet wird.

Vor vorgenanntem Hintergrund wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt, von der Erstellung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes wird entsprechend § 13 BauGB abgesehen.

5. Gültigkeit sonstiger Festsetzungen, Anpassung der Baunutzungsverordnung

Sämtliche weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15.1 „Schörmel, 1. Änderung und Erweiterung“ und der über die Satzung vom 16.06.2000 getroffene Ausschluss von Vergnügungsstätten bleiben unverändert gültig. Eine Anpassung der nach rechtsgültigem Bebauungsplan anzuwendenden Baunutzungsverordnung von 1986 an die aktuelle Fassung von 1990 ist nicht erforderlich, da großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten auch nach der BauNVO von 1986 bereits unzulässig sind.

48324 Sendenhorst, den 03.04.2009

Stadt Sendenhorst
Der Bürgermeister

gez.

Streffing