

Begründung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Quartier Nordgraben“ gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 13.12.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 45 „Quartier Nordgraben“ zu ändern.

2. räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst das gesamte Bebauungsplangebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 „Quartier Nordgraben“ und ist in der Anlage 1 abgebildet.

3. aktuelles Planungsrecht

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Änderung als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche sowie Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Im bestehenden Bebauungsplan sind die Flächen als Allgemeines Wohngebiet, Besonderes Wohngebiet, Mischgebiet und Kerngebiet festgesetzt. Ebenfalls sind Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Zur Art der baulichen Nutzung in den einzelnen Gebieten nach §§ 4, 4a, 6 und 7 BauNVO enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen in Bezug auf die Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit einzelner Möglichkeiten nach BauNVO.

4. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Quartier Nordgraben“ umfasst planungsrechtliche Festsetzungen für

1. Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO,
2. Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) nach § 4a BauNVO,
3. Mischgebiete nach § 6 BauNVO,
4. Kerngebiete nach § 7 BauNVO.

Nach den derzeitigen Festsetzungen sind u. a. „Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten“ sowie „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ zulässig.

Durch die Bebauungsplanänderung sollen Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten, Swinger-Clubs sowie Bordelle und bordellartige Betriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 „Quartier Nordgraben“ – 1. Änderung hat aufgrund seiner Lage eine hervorgehobene Bedeutung im Sendenhorster Stadtgebiet. Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen, kirchlichen und kulturellen Einrichtungen (Kirche St. Martinus und Ludgerus, Fußgängerzone und St. Josef-Stift, aber insbesondere das im Geltungsbereich befindliche Sozio-Kulturelle Zentrum Haus Siekmann) weisen eine besondere Sensibilität mit Blick auf die in diesem Bereich zulässigen Anlagearten auf.

Der zur Innenstadt zählende Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplanänderung bildet teilweise den hierarchisch bedeutendsten zentralen Versorgungsbereich der Stadt Sendenhorst und ist aus siedlungsräumlicher, städtebaulicher und nutzungsstruktureller Sicht eindeutig als wichtigster Einzelhandelsstandort in der Stadt Sendenhorst festzuhalten. Der u. a. hier angesiedelte Einzelhandel dient in erster Linie der Versorgung der gesamtstädtischen Bevölkerung. Die multifunktionalen Nutzungsstrukturen sorgen für eine Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität des Sendenhorster Zentrums. Es ist besonders wichtig, die wertvolle kompakte Struktur weiter zu fördern, um möglichst hohe Synergieeffekte der verschiedenen Nutzungen (im wesentlichen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen) untereinander zu erlangen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere der als Kernbereich ausgewiesene Teil des Bebauungsplans Nr. 45 „Quartier Nordgraben“ mit dem Ziel einer Sicherung und des Ausbaus der Attraktivität und speziell der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Grundzentrum zu schützen und zukünftige zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen auf die Innenstadt auszurichten.

Die städtebauliche Zielsetzung für diesen Bereich der Innenstadt ist die Standortsicherung und Aufwertung eines vielfältigen Angebotes an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, welches der Versorgungsfunktion dieser zentralen Innenstadtlage gerecht wird und insgesamt zur Attraktivitätssteigerung und somit zur Belebung der Innenstadt beiträgt. Hiervon ausgehend werden die unter A) benannten Einrichtungen für das Gebiet der Bebauungsplanänderung ausgeschlossen, da sie einen sogenannten „Trading-Down-Effekt“ auslösen können. Das bedeutet, dass sich ihre zumeist negativen städtebaulichen Wirkungen nicht auf das eigene Grundstück begrenzen, sondern sich im Sinne eines städtebaulichen Niveauverlustes auch auf das innerstädtische Umfeld auswirken. Um in diesem Zusammenhang auch die Wohnqualität in den als „Allgemeines Wohngebiet“ und „besonderes Wohngebiet“ ausgewiesenen Flächen des Bebauungsplans Nr. 45 „Quartier Nordgraben“ zu sichern, ist es städtebaulich nicht nur ratsam, sondern auch erforderlich, den Ausschluss der unter A) genannten Nutzungsarten auf den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 45 „Quartier Nordgraben“ anzuwenden.

Die auszuschließenden Anlagearten können sich aufgrund der besonderen Eigenart dieser Betriebe in vielfältiger Hinsicht nicht nur nachteilig auf die Wohnqualität im gesamten Bebauungsplanbereich auswirken, sondern auch auf die umgebende Nutzung.

Einerseits kann durch die Erwirtschaftung hoher Renditen ein Verdrängen des traditionellen, alteingesessenen Einzelhandels erfolgen. Das vom Rat der Stadt Sendenhorst am 13.12.2007 beschlossene Einzelhandelskonzept sieht diesen Bereich als Teil des zentralen Versorgungsbereiches von Sendenhorst an. Durch die dargestellten Verdrängungseffekte werden die im Einzelhandelskonzept formulierten Entwicklungsziele in Form einer Sicherung und Arrondierung des gut strukturierten Einzelhandelsangebotes unterlaufen. Es besteht die Gefahr eines

Qualitätsverlustes im Warenangebot und in der Warenvielfalt. Somit würden konkrete Entwicklungsziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes – wie die zielgerichtete, branchenspezifische Weiterentwicklung mit dem Schwerpunkt in grundversorgungsrelevanten Leitbranchen (z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel) und in zentrenprägenden Leitbranchen der mittelfristigen Bedarfsstufe (insbesondere Kleidung, Wäsche und Spielwaren/Hobbyartikel) beeinträchtigt.

Neben diesen Verdrängungseffekten kann es aber auch zu Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes oder Lärmbelastigungen kommen. Insgesamt besteht die Gefahr eines Imageverlustes des gesamten Quartiers mit den möglichen Folgen der Unterlassung notwendiger Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und dem Abfall der Wohnqualität.

Somit besteht ein besonderes städtebauliches Interesse, die unter A) aufgeführten Anlagentypen im Änderungsbereich auszuschließen. Hierbei handelt es sich um einen Ausschluss aus rein städtebaulichen Gründen. Es geht ausdrücklich nicht darum, eine an sich durch das BauGB zulässige Nutzungsart generell im gesamten Stadtgebiet zu verhindern. Vielmehr ist im Stadtgebiet ein Bereich geschaffen worden, in denen diese Anlagentypen angesiedelt werden können. Dies betrifft insbesondere kerngebietstypische Vergnügungsstätten, die entsprechend der Nutzungsverordnung lediglich in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Da in den Gewerbegebieten kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sind, wurde im Bebauungsplan Alter Postweg Nord die Möglichkeit einer allgemeinen Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten eingeräumt, so dass dieses Angebot für Sendenhorst sichergestellt ist.

5. Umweltauswirkungen

Die nach § 13 BauGB durchzuführende vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Quartier Nordgraben“ fällt nicht unter die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2a BauGB in Verbindung mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist der Ausschluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen. Durch diese Änderung erfolgt lediglich eine Beschränkung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Negative Umweltauswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

6. Kosten

Für die vereinfachte Änderung entstehen neben den generell anfallenden Personalkosten keine weiteren Kosten.

Sendenhorst, den _____

(Katrin Reuscher)
Bürgermeisterin