

Satzung

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Teppenkamp“

Aufgrund des § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 in der zur Zeit geltenden Fassung sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat in seiner Sitzung am 15.06.2000 folgende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Teppenkamp“ als Satzung beschlossen:

§ 1

Rechtsgrundlage für den im Bebauungsplan Nr. 6 „Teppenkamp“ als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Bereich ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

§ 2

Die textliche Festsetzung wird um folgende Ziffer 10 erweitert:

„Gemäß § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind in dem als „Gewerbegebiet“ festgesetzten Planbereich Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen gemäß der Anlage 1 zum Einzelhandelserlass vom 07.05.1996 (Ministerialblatt NW Nr. 38 vom 20.06.1996) unzulässig. Als zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen gelten:

1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
2. Kunst/Antiquitäten
3. Baby-/Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto/Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren/Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel
11. Teppiche (ohne Teppichböden)
12. Blumen
13. Campingartikel
14. Fahrräder und Zubehör, Mofas
15. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
16. Lebensmittel, Getränke
17. Drogerie-, Kosmetik-, Haushaltswaren.“

§ 3

Die textliche Festsetzung wird um folgende Ziffer 11 erweitert:

„Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden für den als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzten Bereich Vergnügungsstätten i.S. von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) nicht ausnahmsweise zugelassen.“

§ 4

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Teppenkamp“ bleiben bestehen.

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB
zur Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 6 „Teppenkamp“

1. Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 15.02.2000 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 „Teppenkamp“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.03.2000 ortsüblich im Amtsblatt des Kreises Warendorf öffentlich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand am 16.03.2000 in Form einer Informationsveranstaltung statt, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte unter dem 25.02.2000. Im Rahmen dieser Verfahrensschritte sind keine Anregungen zur beabsichtigten Planänderung vorgebracht worden.

In seiner Sitzung am 04.04.2000 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung die Offenlage des Satzungsentwurfes zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründungsentwurf gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats beschlossen. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes sind zur beabsichtigten Planänderung keine Anregungen vorgebracht worden.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 15.06.2000 den Satzungsentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und dieser Begründung zugestimmt. Die Satzung ist im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 25 vom 23.06.2000 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

2. Inhalt der Bebauungsplanänderung

2.1 Umstellung des Bebauungsplanes auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Teppenkamp“ ist seit dem 25.08.1972 rechtskräftig. Der westliche Teil des Plangebietes ist als Allgemeines Wohngebiet (WA), der östliche Teil als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes ist u.a. die BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968. Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, denen die BauNVO 1968 zugrunde liegt, sind zwar Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen, außer in Kerngebieten nur in den für solche Vorhaben festgesetzten Sondergebieten zulässig (§ 11 Abs. 3 BauNVO 1968). Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte, die nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen, sind dagegen als Einzelhandels- oder Gewerbebetriebe auch in anderen Baugebieten nach der BauNVO 1968, insbesondere in Mischgebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten, zulässig.

Dies bedeutet, das aufgrund der für das Plangebiet „Teppenkamp“ anzuwendenden Rechtsgrundlage (= BauNVO 1968) die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nicht gesteuert werden kann. Der Einzelhandelserlass NW vom 07.05.1996 fordert die Kommunen auf zu prüfen, ob solche Vorhaben im Hinblick auf ihre Auswirkungen insbesondere in Industrie- und Gewerbegebieten landesplanerisch oder städtebaulich vertretbar sind und Fehlentwicklungen durch eine Änderung der betreffenden Bebauungspläne im Wege der Umstellung auf die geltende BauNVO zu verhindern.

Aktuelle Entwicklungen in Teilbereichen des als Gewerbegebiet festgesetzten Planbereiches geben Veranlassung, die künftige mögliche Entwicklung im Sinne einer städtebaulichen Ordnung auf der Grundlage der aktuellen BauNVO neu zu regeln.

Ein wesentlicher, vom Rat mehrfach bekundetes Ziel der Stadtentwicklung besteht darin, die vorhandene Kaufkraft in der Innenstadt zu binden und die Entwicklung des Einzelhandels im wesentlichen auf den Bereich der Innenstadt zu konzentrieren, weil eine flächenhaft gestreute Verteilung von Einzelhandel eine funktionale Schwächung der Innenstadt mit sich bringt. Zudem sollen die in der Stadt vorhandenen GE-Flächen gemäß ihrer ursprünglichen Intention vorrangig dem produzierenden Gewerbe zur Verfügung stehen.

Durch die Umstellung der Bebauungsplanes Nr. 6 „Teppenkamp“ auf die aktuelle BauNVO soll daher die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel und Verbrauchermärkten im Planbereich verhindert werden.

2.2 Ausschluss von kleinflächigem Einzelhandel im als Gewerbegebiet festgesetzten Planbereich

Im Hinblick auf die zuvor dargestellte Zielsetzung einer Stärkung der Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt ist eine reine Umstellung der Rechtsgrundlage auf die neue BauNVO nicht ausreichend, da diese u.a. die Errichtung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten zulässt, weil der Begriff der „Gewerbebetriebe aller Art“ in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO den Begriff der Einzelhandelsbetriebe mit einschließt. Die Ansiedlung von kleinflächigem Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Gewerbegebietsbereich des Bebauungsplanes soll daher unter Anwendung des § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO durch eine entsprechende Erweiterung der textlichen Festsetzungen, wonach Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen im Sinne der Anlage 1 zum Einzelhandelserlass vom 07.05.1996 nicht zulässig sind, ausgeschlossen werden.

2.3 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kann in Bebauungsplänen festgesetzt werden, dass einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Basierend auf dieser Rechtsgrundlage soll im Gewerbegebietsbereich des Bebauungsplanes die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausdrücklich ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss wird damit begründet, dass eine Einschränkung der Verfügbarkeit von Gewerbegrundstücken aus Gründen der Wirtschaftsförderung nicht hingenommen werden kann. Auch soll die Hauptzielsetzung des Gewerbegebietes, nämlich die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen, vorrangig verfolgt werden. Die Ansiedlung von

Vergnügungsstätten würde sich mit diesen Planungszielen nicht vereinbaren lassen. Hinzu kommt, dass mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten häufig ein sog. „Trading-down-Effekt“ einhergeht. Vor dem Hintergrund, dass das Gewerbeumfeld für die Attraktivität eines Standortes zunehmend an Bedeutung gewinnt, soll mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten somit die Attraktivität als Gewerbestandort erhalten werden. Ein genereller Ausschluss derartiger Nutzungen im Stadtgebiet ist damit nicht verbunden, da der Innenstadtbereich als Kerngebiet ausgewiesen und damit die Ansiedlung von Vergnügungsstätten dort grundsätzlich zulässig ist.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten bleibt die Eigenart des Baugebietes gewahrt.

3. Gültigkeit aller sonstigen Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

4. Änderungsverfahren

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich ausschließlich um eine textliche Planänderung, die in Form einer Satzung erlassen wird. Hierzu wird auf Ziffer 4.3.1 des Einzelhandelserlasses vom 07.05.1996 verwiesen.

48324 Sendenhorst, den 26. Juni 2000

Im Auftrage



(Dipl.-Ing. Bauass. Doris Krause)
Dienstbereichsleiterin