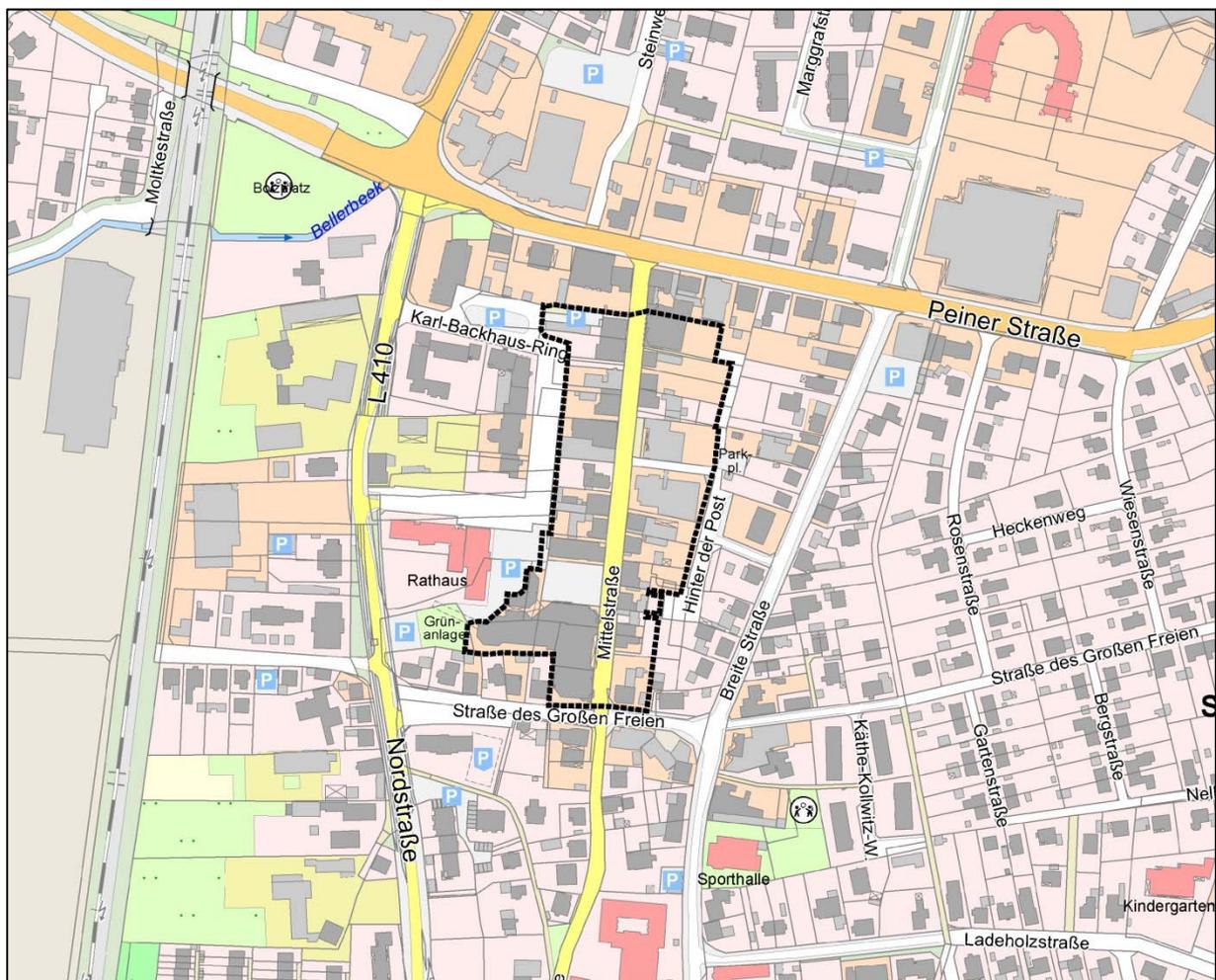


Region Hannover
Stadt Sehnde

Bebauungsplan Nr. 332 „Ortskern Neu II“
4. Änderung, OT Sehnde mit Begründung
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Abschrift

Übersichtsplan ohne Maßstab



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2018  LGLN

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
Stadt Sehnde, Fachdienst 4.1 Stadtentwicklung, Straßen und Grünflächen
Nordstraße 21, 31319 Sehnde

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 332 „ORTSKERN NEU II“

Inhaltsverzeichnis

Präambel und Ausfertigung der Bebauungsplanänderung und Rechtsgrundlagen

Textliche Festsetzungen und Hinweis

Kartenausschnitt zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332

BEGRÜNDUNG

1	BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES	6
1.1	Räumliche Lage	6
1.2	Bestandssituation	6
2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT	7
2.1	Anlass und Erforderlichkeit	7
2.2	Ziele und Zwecke der Planung	7
3	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	7
3.1	Rechtsgrundlagen	7
3.2	Verfahren, Bebauungsplan der Innenentwicklung	7
3.2.1	Regionalplanung, Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
3.2.2	Flächennutzungsplan	8
3.2.3	Rechtsgültiger Bebauungsplan	9
4	PLANUNG	10
4.1	Alternative Lösungsmöglichkeiten	10
4.2	Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplans	11
5	AUSWIRKUNGEN DER 4. ÄNDERUNG	12
5.1	Private Belange	12
5.2	Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	12
5.3	Umweltbelange	12
5.4	Mensch und seine Gesundheit	13
5.5	Ortsbild bzw. Straßenbild	13
6	VERFAHRENSVERMERKE	14

Präambel und Ausfertigung der Bebauungsplanänderung

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und auf Grund der §§ 10,11 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576) zuletzt geändert am 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113), hat der Rat der Stadt Sehnde nach Prüfung der eingegangenen Anregung gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 03.07,2019 diese 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 „Ortskern Neu II“ bestehend aus den textlichen Festsetzungen als Satzung (§ 10 (1) BauGB) und die Begründung beschlossen.

Sehnde den, 15.08.2019

gez. Lehrke

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 „Ortskern Neu II“ sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 „Ortskern Neu II“

Textliche Festsetzungen

§ 1

Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 332 "Ortskern Neu II" umfasst die Flächen westlich und östlich der Mittelstraße. Der räumliche Geltungsbereich ist im nachfolgenden Kartenausschnitt verdeutlicht. Der Kartenausschnitt ist Bestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332.

§ 2

Ausschluss von Nutzungen

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 332 „Ortskern Neu II“ wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

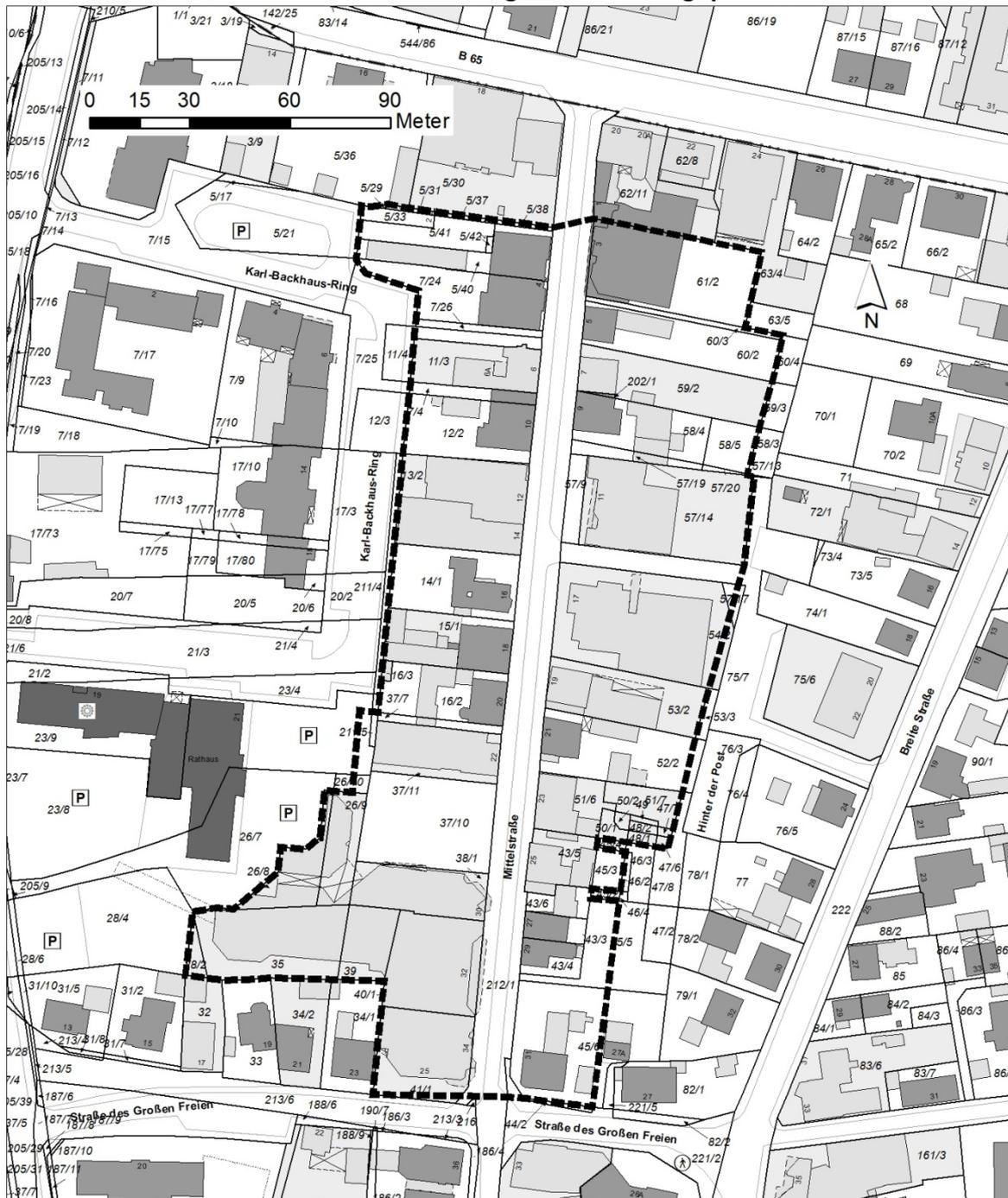
Im Geltungsbereich der 4. Änderung sind gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO die nachfolgend aufgeführten Unterarten von Vergnügungsstätten nicht zulässig:

- Spiel- und Automatenhallen
- Wettbüros
- Nachtlokale jeglicher Art

Hinweis

Durch die vorliegende 4. Änderung wird im Ursprungsplan Nr. 332 sowie in der 2. Änderung jeweils die Textliche Festsetzung § 1 (2) geändert. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 332 und der 2. Änderung werden durch die vorliegende 4. Änderung nicht geändert und gelten daher unverändert weiter.

Kartenausschnitt zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332



Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt (NVerMG). Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers LGLN, ausgenommen Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur innerdienstlichen Verwendung und zum eigenen Gebrauch bei Behörden.

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2018 LGLN



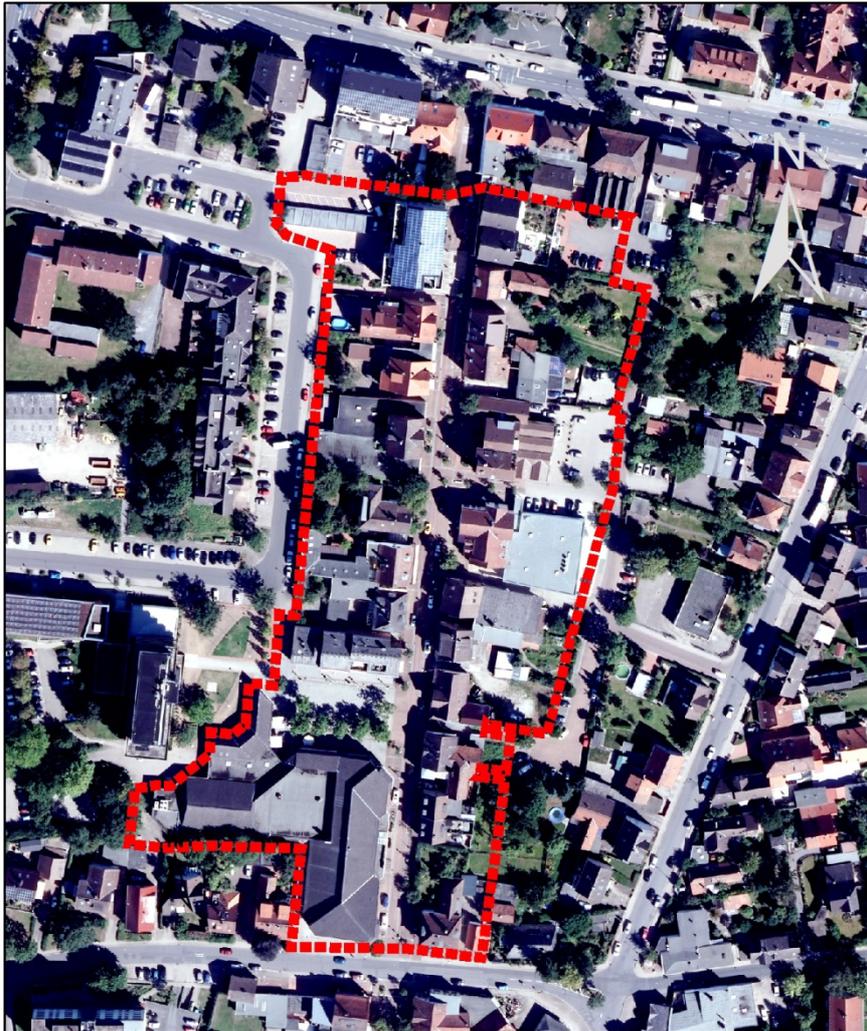
Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 "Ortskern Neu II", OT Sehnde

Begründung

1 BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

1.1 Räumliche Lage

Der Änderungsbereich befindet sich im Zentrum des Ortsteils Sehnde. Er erfasst die Flächen auf der West- und Ostseite der Mittelstraße. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches geht aus dem Kartenausschnitt hervor, der Bestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 ist.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016  LGLN

1.2 Bestandssituation

Die Mittelstraße ist als unmittelbarer Kernbereich des Einzelhandels in Sehnde einzustufen. Hier befinden sich quantitativ die meisten Einzelhandelsnutzungen des Zentralen Versorgungsbereichs. Es liegt eine Mischung aus Facheinzelhandelsgeschäften sowie Dienstleistungsunternehmen/ Gastronomie vor, bei der die Einzelhandelsfunktion überwiegt. Die städtebauliche Qualität ist in diesem Bereich deutlich höher zu bewerten als im anschließenden Teilbereich der Peiner Straße, die stark von dem Durchgangsverkehr auf der B65 geprägt ist. Die Bebauungsstruktur besteht überwiegend aus Einzelgebäuden, die teilweise als Grenzbebauung errichtet wurden und unterschiedliche Größen haben. Im Südwesten gibt es einen großen zusammenhängenden Gebäudekomplex.

Die angrenzenden Bereiche bestehen überwiegend aus Wohnbebauung. Im Südwesten des Änderungsbereiches liegt das Rathaus der Stadt Sehnde.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,68 ha.

2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT

2.1 Anlass und Erforderlichkeit

An der Peiner Straße im Einfahrtsbereich zur Mittelstraße hat sich in den Räumlichkeiten eines ehemaligen Einzelhandelsgeschäfts eine Vergnügungsstätte (Spielhalle) angesiedelt. Es gibt derzeit eine erhöhte Nachfrage Spielhallen im Bereich der Mittelstraße anzusiedeln.

Die Mittelstraße stellt den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Sehnde dar. Dieser zentrale Bereich soll langfristig entwickelt und attraktiv aufgestellt werden. Ziel ist ein Ausbau der Versorgungsfunktion sowie die Entfaltung einer Zentrumsfunktion.

Da Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Nachtlokale meist störende und nachteilige Wirkung auf benachbarte, im zentralen Versorgungsbereich gewünschte und üblicherweise vorhandene Nutzungen von Handel und Dienstleistungen haben, sollen mit der 4. Änderung diese Unterarten von Vergnügungsstätten, die diese negativen Auswirkungen auf die Umgebung haben, ausgeschlossen werden.

Entlang der Peiner Straße sind diese Nutzungen jedoch weiterhin planungsrechtlich zulässig.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es, den zentralen Versorgungsbereich in Sehnde in seiner Funktion zu erhalten und einsetzende Trading-Down-Prozesse (Abwertungsprozesse) zu stoppen, um Aufwertungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu wahren. Die Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben soll erhalten werden. Das Ortsbild soll vor negativen städtebaulichen und gestalterischen Auswirkungen geschützt werden. Nutzungsverdrängungen und Verzerrungen im Miet- und Bodenpreisgefüge sollen verhindert werden.

Zur Sicherung der Ziele dieser Planung hat der Rat der Stadt Sehnde am 22.06.2016 eine Veränderungssperre beschlossen. Die Satzung zur Veränderungssperre, die am 03.08.2016 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekanntgemacht worden ist, wurde im August 2018 um ein Jahr verlängert.

3 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Rechtsgrundlagen

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 „Ortskern Neu II“ –Bebauungsplan der Innenentwicklung- enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

3.2 Verfahren, Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei der 4. Änderung dieses Bebauungsplanes handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB. Ein „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innen-

entwicklung aufgestellt wird. Der Änderungsplan verfolgt das Ziel der Stärkung des Ortszentrums und somit Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 332 „Ortskern Neu II“ kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Grundfläche i. S. des § 19 (2) BauNVO beträgt weniger als 20.000 m² (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB). Der Geltungsbereich der nun vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 "Ortskern Neu II" umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 2,95 ha. Wenn es sich - wie im vorliegenden Fall - um die Ergänzung bzw. Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplans handelt, sind hinsichtlich der Überprüfung des Schwellenwertes der überbaubaren Fläche jedoch nur die neu festgesetzten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Da durch die 4. Änderung des Bebauungsplans nur die Art der baulichen Nutzung neu geregelt wird, jedoch keine neuen, überbaubaren Flächen festgesetzt werden, ist der Schwellenwert von 20.000 qm in jedem Fall unterschritten.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet (§ 13a (1) Satz 4 BauGB).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG) (§ 13 (1) Satz 5 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Von einer Umweltprüfung und der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Bekanntmachung, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, und von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

3.2.1 Regionalplanung, Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 „Ortskern Neu II“ ist den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB). Das Regionale Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP) bildet dabei den Rahmen für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Sehnde. Das RROP 2016 ist seit dem 10.08.2017 rechtswirksam.

Im RROP 2016 ist die Kernstadt Sehnde als „Grundzentrum“ sowie als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgelegt und hat diese Aufgaben wahrzunehmen. Alle Flächen im Änderungsbereich sind im RROP 2016 nachrichtlich als „Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Der Änderungsbereich ist außerdem im RROP 2016 als „Versorgungskern“ festgelegt.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die dem Bebauungsplan Nr. 332 „Ortskern Neu II“, 4. Änderung grundsätzlich entgegenstehen könnten, sind zurzeit nicht erkennbar.

3.2.2 Flächennutzungsplan

Der am 25.02.1999 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Sehnde stellt für den Änderungsbereich „Gemischte Baufläche“ (M) gemäß § 1 (1) Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 332 wirkt sich nicht auf die bislang rechtsverbindlich festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet gem. § 7 BauNVO) aus, da die Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet) nicht geändert wird und diese auch weiterhin aus den bisher wirksam dargestellten gemischten Bauflächen entwickelt werden kann. Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNPs zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.

3.2.3 Rechtsgültiger Bebauungsplan

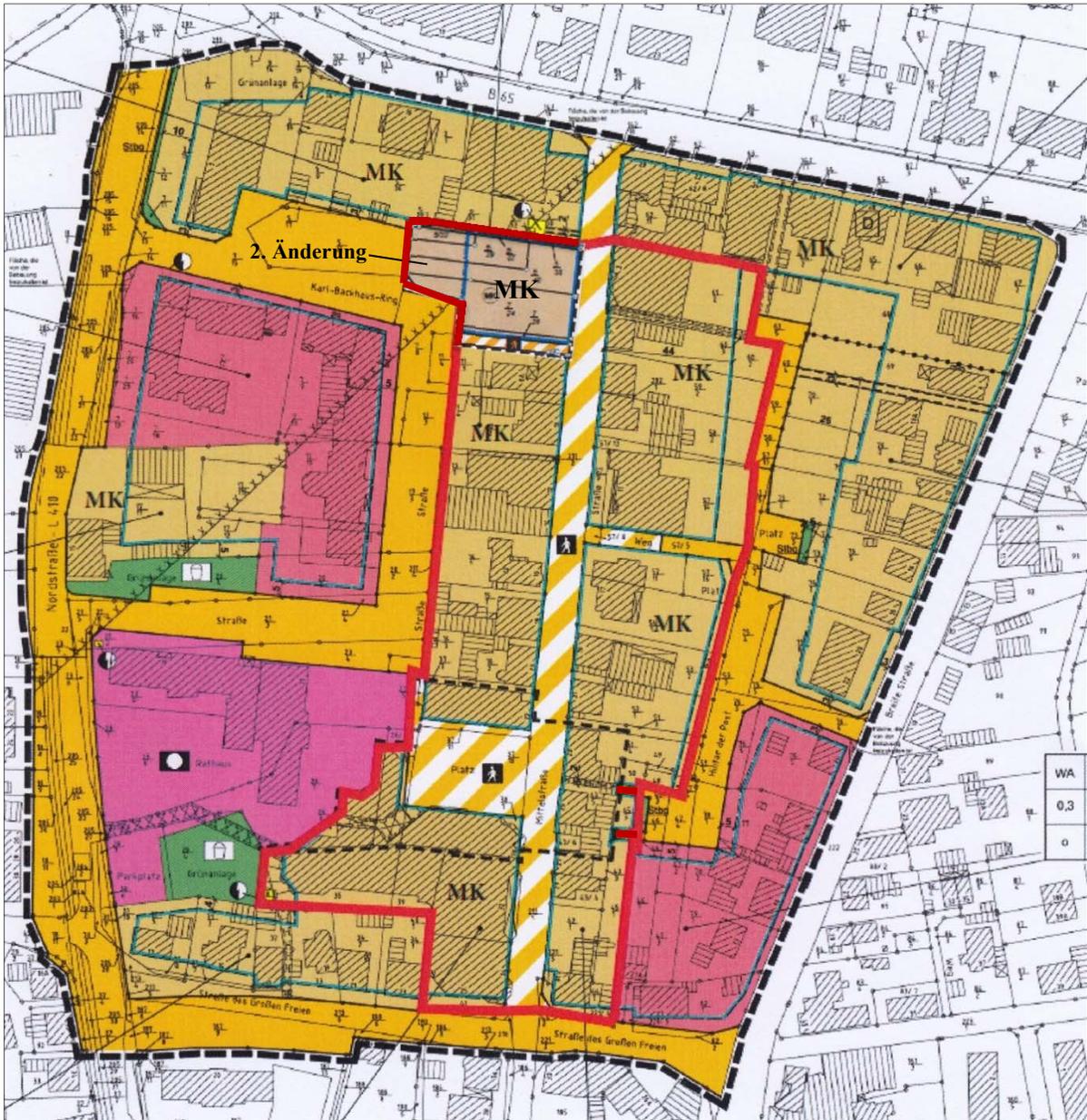
Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 332 „Ortskern Neu II“, der am 30.10.2003 rechtsverbindlich geworden ist, setzt für den Änderungsbereich Kerngebiete (MK) sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ fest. In diesem Plan sind zwar Vergnügungsstätten ausgeschlossen, jedoch nur im Bereich des Marktplatzes.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 ist am 08.04.2004 rechtsverbindlich geworden. Sie liegt am Südostrand außerhalb der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332.

Die 2. Änderung ist am 26.04.2012 in Kraft getreten. Mit der 2. Änderung ist die im Ursprungsplan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ am Nordwestrand der Mittelstraße in Kerngebiet geändert worden. Außerdem wurde die Wegeparzelle südlich des Parkplatzes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. In dem mit der 2. Änderung festgesetzten Kerngebiet sind Vergnügungsstätten bereits ausgeschlossen.

Für die 3. Änderung wurde das Änderungsverfahren eingeleitet. Dabei geht es um eine Umorganisation auf dem Grundstück Nordstraße 15 gegenüber dem Rathaus. Derzeit ruht dieses Verfahren.

Der Ursprungsplan setzt neben den Kerngebieten auch Mischgebiete, Allgemeine Wohngebiete und Fläche für den Gemeinbedarf, hier „öffentliche Verwaltung“ (Rathaus Sehnde), fest. Außerdem gibt es zwei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 332 „Ortskern Neu II“ der Stadt Sehnde (ohne Maßstab)

4 PLANUNG

4.1 Alternative Lösungsmöglichkeiten

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 332 und die 2. Änderung setzen den Bereich entlang der Peiner Straße und der Mittelstraße als Kerngebiete (MK) fest. Außerdem ist auf der Ostseite der Nordstraße gegenüber dem Rathaus ein Kerngebiet festgesetzt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 bezieht sich auf die unmittelbaren Bereiche an der Mittelstraße. Alternativ hätte sich die 4. Änderung auch auf die Kerngebiete entlang der Peiner Straße (B 65) in unmittelbarer Nähe zur Mittelstraße oder auf den gesamten Bereich an der B 65 beziehen können. Die Alternativen wurden aber verworfen, da es sich gerade hier anbietet Vergnügungstätten ohne Einschränkung zu zulassen. Da diese Bereiche durch die Peiner Straße vorbelastet sind und hier bereits eine Spielhalle vorhanden ist.

4.2 Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplans

Ausschluss von Nutzungen im Bereich der Mittelstraße

Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros und Nachtlokale mit erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung sind insbesondere dort unerwünscht, wo sie die zentralen Funktionen des Marktplatzes, der Eingangszone des Rathauses und den Fußgängerbereich der Mittelstraße betreffen. Dieser Bereich ist Marktort und zentraler Treffpunkt des öffentlichen Lebens mit vielfältigen Kommunikations- und Versorgungsfunktionen. Die Nutzungen in diesem Bereich sollen eine möglichst breite Bevölkerungsschicht ansprechen. Städtebauliche Negativwirkungen wie „Trading-down“ – Effekte, Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen des zentralen Ortskerns, insbesondere durch die genannten Vergnügungsstätten mit oftmals aufdringlich aggressiver Werbung und zugeklebten Fenstern stellen hier ein fremdes Element dar und stören den Einkaufs- und Aufenthaltscharakter. Darüber hinaus werden Image- und Attraktivitätsverluste der Innenstadt bei Besuchern bzw. Kunden von außerhalb befürchtet.

Um die Zentralitätsfunktionen zu sichern und unerwünschte Verdrängungsprozesse zu Lasten vor allem von Wohn-, Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsfunktionen auszuschließen, ist eine Steuerung der Vergnügungsstättenentwicklung im Ortskern von Sehnde erforderlich. Seit geraumer Zeit ist eine starke Nachfrage nach Standorten für Spielhallen, "Automatencentern" etc. im Ortskern festzustellen.

Hierdurch entsteht eine Gefährdung der Versorgungsfunktion des Ortskernes und der kleinteiligen vielfältigen Versorgungsstruktur im Änderungsbereich, die einen hohen Anteil an beratungsintensiven Fachhandel aufweist. Aufgrund der hohen Mieten, die Spielhallenbetreiber erfahrungsgemäß aufbringen können, sind Verdrängungseffekte zu befürchten. Solche Verdrängungseffekte können zu Lasten von Einzelhandelsbetrieben (Erdgeschoss), Dienstleistungsbetrieben (auch in den Obergeschossen) und des Wohnens gehen.

Die Mittelstraße stellt den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Sehnde dar. Dieser Bereich soll auch in Zukunft weiter aufgewertet und weiterentwickelt werden, deshalb sollen negative Einflüsse jeglicher Art insbesondere für diesen zentralen Bereich, mit seiner Ausstrahlung auf die gesamte Innenstadt, ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 werden daher die nachfolgend aufgeführten Unterarten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen:

- Spiel- und Automatenhallen;
- Wettbüros;
- Nachtlokale jeglicher Art

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 332 „Ortskern Neu II“ und der 2. Änderung sind von dieser Änderung nicht betroffen und bleiben weiter bestehen.

Für die faktisch als kerngebietstypische Vergnügungsstätten geltenden Untergruppen wie Diskotheken, Multiplex-Kinos und Festhallen ist für den Änderungsbereich festzustellen, dass eine Ansiedelung schon an dem erforderlichen Stellplatznachweis und den Flächenverfügbarkeiten scheitern würde und somit kein bauleitplanerischer Regelungsbedarf in diesem Planverfahren besteht.

Mit der 4. Änderung sollen die Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, die erhebliche Auswirkungen auf das Umfeld haben. Die Arten von Einrichtungen/Vergnügungsstätten, die nicht die beschriebenen negativen Auswirkungen haben, sondern sich auch gegenüber sensibleren Nutzungen als störungsarm erweisen, sind nach wie vor auch im Änderungsbereich denkbar. Dazu gehören z. B. Varietés und Kabarets, Tanz-Cafés, Billard-Cafés, Lichtspieltheater oder kleine Wettannahmestellen ohne Aufenthaltsraum zur Verfolgung von Wettkämpfen. Bei diesen Nutzungsarten ist strittig, ob es sich immer um Vergnügungsstätten handelt. Zur Klarstellung sind sie hier aber aufgeführt. Diese zugelassenen Einrichtungen/Vergnügungsstätten haben vor allem Begegnungs- und Geselligkeitscharakter. Sie können den unmittelbaren Zentrumsbereich um die Mittelstraße herum beleben und somit auch den Einzelhandel bereichern.

5 AUSWIRKUNGEN DER 4. ÄNDERUNG

5.1 Private Belange

Der mit der 4. Änderung festgesetzte Ausschluss von Nutzungen kann zu Einschränkungen der Eigentumsbefugnisse der Grundstückseigentümer*innen und –nutzer*innen führen. Bisher bestehende Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten können eingeschränkt werden.

Gemäß § 42 (2) BauGB kann unter bestimmten Umständen eine Entschädigung für Eingriffe in die zulässige Nutzung innerhalb der ersten sieben Jahre ab erstmaliger Zulässigkeit geltend gemacht werden. Diese Frist von sieben Jahren ist bei dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 332 bereits abgelaufen. Bei der 2. Änderung lief die Frist im April 2019 ab. Hier sind Vergnügungsstätten jedoch bereits unzulässig.

Die ausgeschlossenen Nutzungen bilden nur einen untergeordneten Teil des breiten Nutzungsspektrums eines Kerngebietes, so dass diese Regelungen zu keiner wesentlichen Einschränkung des Eigentums führen. Den Eigentümer*innen stehen die vielfältigen anderen Nutzungen dieser Baugebiete zur Verfügung. Die Einschränkungen für die Eigentümer*innen sollen nur so weit gehen, wie dies zur Erreichung der städtebaulichen Ziele erforderlich ist.

Auf der anderen Seite werden die Belange der Grundstückseigentümer*innen und –nutzer*innen durch die 4. Änderung aber auch gefördert. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten mit erheblichen Auswirkungen auf das Umfeld soll der zentrale Versorgungsbereich in Sehnde in seiner Funktion erhalten bleiben und einsetzende Trading-Down-Prozesse (Abwertungsprozesse) gestoppt werden. Das Ortsbild soll vor negativen städtebaulichen und gestalterischen Auswirkungen geschützt werden. Nutzungsverdrängungen und Verzerrungen im Miet- und Bodenpreisgefüge sollen verhindert werden. All dies kommt auch den Grundstückseigentümer*innen und –nutzer*innen zu Gute.

5.2 Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche sind von besonderer Bedeutung für die Konzentrierung der städtebaulichen Zielsetzungen auf den Vorrang der Innenentwicklung. Zur Stärkung dieser Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung, die auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen besonderen Schutz bedarf, ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Städten und Gemeinden von besonderem städtebaulichen Belang. Diese Belange werden durch die 4. Änderung gefördert.

In § 10 (2) des Niedersächsischen Glücksspielgesetzes (NGLüSpG) werden Mindestabstände von jeweils 100 m Luftlinie zwischen zwei Spielhallen vorgeschrieben. Ziel dieser Regelungen sowie der ergänzenden Regelungen des Glücksspielstaatsvertrages ist die Eindämmung der Spielsucht. Diese Regelungen des NGLüSpG stehen einer städtebaulich-planerischen Steuerung von Spielhallen durch Bebauungspläne nicht entgegen. Denn es bestehen unterschiedliche Regelungszwecke zwischen dem Gewerberecht einerseits und der städtebaulich-planungsrechtlichen Steuerung von Spielhallen andererseits. Diese gelten grundsätzlich gleichrangig nebeneinander und ergänzen sich.

Die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 332 bezieht sich nur auf das unmittelbare Zentrum entlang der Mittelstraße in Sehnde. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 332 sind entlang der Peiner Straße (B 65) und an der Nordstraße Kerngebiete (MK) festgesetzt, in denen es keine Einschränkungen zu Vergnügungsstätten oder ähnlichen Nutzungen gibt. Daher gibt es noch genügend Bereiche, an denen sich die in der 4. Änderung ausgeschlossenen Nutzungen ansiedeln könnten.

5.3 Umweltbelange

Wie in Kapitel 3.1 erläutert, wird dieser Bebauungsplan entsprechend den Vorschriften des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) BauGB durchgeführt. Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten dabei Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Durchführung einer Umweltprü-

fung und die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer Ausgleichsbilanzierung sind deshalb in diesem Verfahren nicht erforderlich.

5.4 Mensch und seine Gesundheit

Durch den Ausschluss von Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros und Nachtlokale wird eine Beeinträchtigung durch Lärmbelastigungen insbesondere in den Nachtstunden vermieden. Dies kommt den Menschen und ihrer Gesundheit zu Gute.

5.5 Ortsbild bzw. Straßenbild

Mit der 4. Änderung werden Nutzungen ausgeschlossen, deren Erscheinungsbild durch großflächig zugelebte Schaufenster und aufdringliche Werbeanlagen geprägt ist. Damit wird das Orts- und Straßenbild im Zentrum von Sehnde vor negativen städtebaulichen und gestalterischen Auswirkungen geschützt.

Die übrigen Schutzgüter sind aufgrund der geringfügigen Einschränkung der Art der Nutzung von der Planung nicht betroffen.

6 VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 „Ortskern Neu II“, Ortsteil Sehnde der Stadt Sehnde wurde ausgearbeitet von der Stadt Sehnde, Fachdienst Stadtentwicklung, Straßen und Grünflächen.

Sehnde im Mai 2019

gez. Kraft

Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sehnde hat in seiner Sitzung am 19.12.2013 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 „Ortskern Neu II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 02.01.2014 ortsüblich bekanntgemacht

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 02.01.2014 im „Sehnder Anzeiger“ ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom 06.01.2014 bis einschließlich 31.01.2014 durchgeführt worden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 (2) BauGB)

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 (1) und § 2 (2) BauGB wird abgesehen.

Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sehnde hat in seiner Sitzung am 25.02.2019 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 332 „Ortskern Neu II“ und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 332 „Ortskern Neu II“ und die Begründung haben vom 11.03.2019 bis einschließlich 12.04.2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) und Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 (2) BauGB)

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 06.03.2019 von der Öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB benachrichtigt worden und nach § 4 (2) BauGB beteiligt worden.

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Der Rat der Stadt Sehnde hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 332 „Ortskern Neu II“ im Ortsteil Sehnde der Stadt Sehnde nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 03.07.2019 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen beschlossen.

Sehnde den, 15.08.2019

gez. Lehrke

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 332 „Ortskern Neu II“ im Ortsteil Sehnde der Stadt Sehnde ist gem. § 10 (3) BauGB am 10.10.2019 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 38 bekannt gemacht worden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 ist damit am 10.10.2019 in Kraft getreten.

Sehnde den, 10.10.2019

gez. Lehrke

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 332 „Ortskern Neu II“ im Ortsteil Sehnde der Stadt Sehnde ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 BauGB beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Sehnde den, _____

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift eine vollständige Ablichtung der Urschrift ist. Das Schriftstück **4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 „Ortskern Neu II“, Ortsteil Sehnde mit Begründung** ist nach Inhalt und Form rechtlich nicht geprüft.

Sehnde den, _____

Stadt Sehnde
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Siegel

(Stadtangestellte/r)