

24.02.2016

Beschlussvorlage Nr. 2016/057

öffentlich

Bezugsvorlage Nr. 2016/059

**Bebauungsplan zur Steuerung von Vergnügungsstätten
- Aufstellungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor- schlag	abwei- chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	02.03.2016 -							
Umwelt- und Stadtent- wicklungsausschuss	21.03.2016 -							
Verwaltungsausschuss	04.04.2016 -							
Rat	07.04.2016 -							

Beschlussvorschlag

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: Der Bebauungsplan Nr. 167 "Vergnügungsstätten", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, soll aufgestellt werden. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung der Übersichtskarte (Anlage 1 zur Drucksache [Nr. 2016/057] sowie der Anlage 2 Vorentwurf der Planzeichnung). Der räumliche Geltungsbereich besteht aus den einzeln umgrenzten Teilgebieten A bis G; Einbezogen werden dabei sowohl die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen als auch die Geltungsbereiche derjenigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne, die sich innerhalb der äußeren Grenzen des Plangebiets befinden.
2. Allgemeines Ziel der Planung ist die rechtsverbindliche Umsetzung des vom Rat am 10.07.2014 beschlossenen Vergnügungsstättenkonzepts. Mit dem Bebauungsplan soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den konzeptionell ausgewiesenen Ausschlussgebieten eingeschränkt werden, um eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen und Nutzungen oder eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, zu verhindern.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Anlass und Ziele

Zur Umsetzung des vom Rat am 10.07.2014 beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeptes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund einer aktuell vorliegenden Bauvoranfrage für eine Spielhalle in einem Ausschlussgebiet, soll jetzt das Verfahren eingeleitet werden, um die Instrumente zur Planungssicherung anwenden zu können.

Finanzielle Auswirkungen			
Haushaltsjahr: 2016			
Produkt/Investitionsnummer: 5110610.4291120			
	einmalig	jährlich	
Ertrag/Einzahlung		EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	37.000 EUR		EUR
Saldo		EUR	EUR

Begründung

Der Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge hat durch Beschluss am 10.07.2014 das durch die GMA erarbeitete Vergnügungsstättenkonzept gebilligt, um dieses als Grundlage zur Beurteilung von Vorhaben heranziehen zu können. Bei dem vom Rat gebilligten Konzept handelt es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ohne rechtsverbindliche Wirkung. Zur rechtsverbindlichen Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 167 sollen die Ergebnisse des Vergnügungsstättenkonzepts aufgreifen und diese nach Abwägung in eine für jedermann verbindliche Form übertragen. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine strategische und zugleich gesamtstädtische Planung für die Kernstadt von Neustadt a. Rbge.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans Nr. 167 umfasst die im Vergnügungsstättenkonzept definierten Ausschlussgebiete in der Kernstadt; innerhalb der zeichnerischen Abgrenzung der Ausschlussgebiete liegen sowohl Flächen, die als sogenannter unbepannter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, als auch die räumlichen Geltungsbereiche von 17 bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen. Die Überplanung der Ausschlussgebiete in der Kernstadt ist erforderlich, da hier ein besonderes Investitionsinteresse seitens der Glücksspielbetreiber und –investoren besteht.

Innerhalb der Ausschlussgebiete soll die Ansiedlung von Vergnügungsstätten künftig eingeschränkt werden, um städtebauliche Missstände und Spannungen zu vermeiden.

Der Bebauungsplan Nr. 167 "Vergnügungsstätten" soll bei Einbeziehung vorhandener Bebauungspläne im Normalverfahren nach dem Baugesetzbuch aufgestellt werden; die Erarbeitung eines Umweltberichts ist erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Bebauungsplan im Übrigen als sog. einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB nur mit der zulässigen Art der Nutzung auseinandersetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll durch das beauftragte Büro Plan und Recht GmbH (siehe „Auswirkungen auf den Haushalt“) erfolgen; gemäß Vertrag soll die Erarbeitung des B-Planentwurfs im 2. Quartal 2016 begonnen werden. Die förmliche Einleitung des B-Planverfahrens soll durch den hier vorliegenden Aufstellungsbeschluss erfolgen, um die Entwurfserarbeitung verfahrensmäßig vorzubereiten.

Gleichzeitig ermöglicht der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 die Anwendung der Plansicherungsinstrumente gemäß §§ 14 ff Baugesetzbuch (BauGB).

Aktuell liegt der Stadtverwaltung eine Bauvoranfrage für eine geplante Spielhalle an der

Wunstorfer Straße vor, deren Standort sich laut Vergnügungsstättenkonzept in einem Ausschlussgebiet für Vergnügungsstätten befindet. Der angefragte Standort liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 118 "Lindenstraße", der im Rahmen der vorliegenden Beschlussfassung mit dem Ziel, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu steuern, ebenfalls geändert werden soll.

Um die Erreichung der Ziele des Vergnügungsstättenkonzepts und des Bebauungsplans Nr. 167 nicht zu gefährden, ist es erforderlich, eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu erlassen. Zu diesem Zweck soll für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 118 "Lindenstraße", eine Veränderungssperre erlassen werden (siehe Beschlussvorlage 2016/059).

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die Planung trägt zu dem strategischen Ziel "Wohnumfeld attraktiv gestalten" bei, indem ein abgewogenes Zulässigkeitsystem für Vergnügungsstätten auf Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts entsteht. Insbesondere soll die Abwertung der Innenstadtlagen durch Ansiedlung von Vergnügungsstätten verhindert werden.

Eine unkontrollierte und unkoordinierte Errichtung von Vergnügungsstätten kann eine gut entwickelte Infrastruktur und einen städtebaulich erwünschten Branchenmix nachhaltig stören. Die Entwicklung und Förderung von attraktiven Innenstadtlagen können erschwert werden. Mit Vergnügungsstätten, bzw. Spielhallen, sind häufig negative Begleiterscheinungen, wie trading-down-Effekte, die zu einer deutlichen städtebaulichen Imageabwertung durch Abwanderung von Käuferschichten und der Entstehung von Leerständen führen können, verbunden (vgl. Vergnügungsstättenkonzept). Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 167 sind Vergnügungsstätten in Zukunft lediglich in den dafür vorgesehen Bereichen zulässig.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Planungen sollen durch die Mittel des Produktkontos 5110610.4291120 Aufwendungen für Planungsleistungen finanziert werden. Die Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 167 wurde bereits an das Planungsbüro Plan & Recht vergeben. Die Kosten belaufen sich auf ca. 37.000 Euro. Ausreichende Mittel stehen zur Verfügung.

So geht es weiter

Sobald der Aufstellungsbeschluss gefasst ist, wird für den einen Teilbereich des Geltungsbereichs des betroffenen Bebauungsplans Nr. 118 eine Veränderungssperre erlassen. Die Bauvoranfrage kann auf der Grundlage negativ beschieden werden.

Die weitere Bearbeitung des strategischen Bebauungsplanes erfolgt durch das beauftragte Planungsbüro Plan & Recht.

Fachdienst 60 - Planung und Bauordnung -

Anlagen

1. Übersichtskarte räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 167 "Vergnügungsstätten"
2. Vorentwurf der Planzeichnung
3. Begründung zum Bebauungsplan