

24.02.2016

**Beschlussvorlage Nr. 2016/059**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr. 2016/057

**Erlass einer Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 118  
"Lindenstraße" im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 167  
"Vergnügungsstätten", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt,  
gemäß § 14 BauGB**

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. Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß Beschlussvorlage Nr. 2016/057 beschlossen, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 "Vergnügungsstätten" auch den Bebauungsplan Nr. 118 "Lindenstraße" zu ändern.
2. Zur Sicherung der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans Nr. 118 "Lindenstraße" beschließt der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB für den in der Anlage 1 dargestellten Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 118 "Lindenstraße".
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für alle Baugesuche im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 167 "Vergnügungsstätten", durch die die Durchführung der Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde, die Zurückstellung der Entscheidung nach § 15 BauGB maximal für 1 Jahr herbeizuführen. Die Zurückstellung endet mit dem Inkrafttreten einer Veränderungssperre für das betroffene Gebiet.

**Anlass und Ziele**

Aufgrund einer aktuell vorliegenden Bauvoranfrage für eine Spielhalle, dessen Standort sich laut Vergnügungsstättenkonzept innerhalb eines Ausschlussgebietes für Vergnügungsstätten befindet, ist der Erlass einer Veränderungssperre notwendig. Die Veränderungssperre dient als Beurteilungsgrundlage von Baugesuchen und zur planungsrechtlichen Absicherung der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 167.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		
Haushaltsjahr:		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlung	keine	keine
Aufwand/Auszahlung	keine	keine
Saldo	EUR	EUR

### **Begründung**

Die Stadt Neustadt a. Rbge. beabsichtigt, mittels des strategischen Bebauungsplans (Nr. 167 "Vergnügungsstätten", siehe Vorlage Nr. 2016/057) die rechtsverbindliche Umsetzung des vom Rat am 10.07.2014 beschlossenen Vergnügungsstättenkonzepts herbeizuführen.

Dabei werden Festsetzungen getroffen, die eine Genehmigung von Vergnügungsstätten in den im Vergnügungsstättenkonzept definierten Ausschlussgebieten in der Kernstadt verhindern. Zum beabsichtigten Geltungsbereich der Planung gehört auch die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 118 "Lindenstraße".

Um Entwicklungen, die den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes widersprechen, zu vermeiden, soll zur Sicherung der Planung das Instrument der Veränderungssperre angewendet werden.

Die Veränderungssperre gilt nur für einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 118 "Lindenstraße", der im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geändert werden soll.

Für diesen Bereich liegt aktuell eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer Spielhalle vor, dessen Standort sich laut Vergnügungsstättenkonzept innerhalb eines Ausschlussgebietes für Vergnügungsstätten (Ausschlussgebiet Wunstorfer Straße) befindet.

Bei dem Ausschlussgebiet Wunstorfer Straße handelt es sich um einen schmalen, langgestreckten Bereich südlich des Ortszentrums, dessen Nutzung von einer kleinteiligen Mischung aus Wohnen und unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen geprägt ist.

Mit der B442 grenzt die wichtigste Zufahrtsstraße aus Hannover/Wunstorf an das Plangebiet. Es stellt somit eine zentrale Eingangssituation für den aus Richtung Süden kommenden Verkehr dar. Als erster Eindruck des Stadtgebietes besitzt der Bereich, der ohnehin einer Aufwertung bedarf, eine besondere städtebauliche Wichtigkeit.

Nördlich des Plangebiets schließt sich das jüngst sanierte Bahnhofsgelände an. Zusammen mit dem Zentralen Omnibusbahnhof wurde dieser Bereich in den letzten Jahren städtebaulich bedeutend aufgewertet.

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde aufgrund der äußeren Gestalt, insbesondere in Hinblick auf die Werbeanlagen, eine empfindliche Beeinträchtigung der Eingangssituation sowohl von der Bahn, als auch von der Straße kommend, mit sich bringen.

Zur Sicherung des Planungswillens, an dieser Stelle keine Vergnügungsstätten zu zulassen, kann auf Grundlage eines künftigen Bebauungsplanes eine Satzung über eine Veränderungssperre erlassen werden. Formelle Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit einer Veränderungs-

sperre ist das Vorhandensein eines Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes einschließlich der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Rechtswirksamkeit einer Veränderungssperre nicht alle im Geltungsbereich beantragten Vorhaben generell unzulässig werden, sondern gemäß § 14 Abs. 2 BauGB Ausnahmen von der Veränderungssperre zugelassen werden können, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Über die Ausnahmen entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Neustadt a. Rgbe.

Hinweis:

Für den Fall, dass weitere einschlägige Vorhaben außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Veränderungssperre beantragt werden, muss evtl. erneut auf das Instrument der Zurückstellung gemäß § 15 BauGB zurückgegriffen werden. Dementsprechend kann es auch erforderlich werden, die Veränderungssperre nach § 14 BauGB auf weitere Flächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 167 "Vergnügungsstätten" auszudehnen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht dafür jedoch kein Erfordernis.

### **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rgbe.**

Die Planung trägt zu dem strategischen Ziel der Schaffung eines abgewogenen Zulässigkeitsystems für Vergnügungsstätten auf Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts bei. Durch die Veränderungssperre ist eine Ansiedlung im Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 118 "Lindenstraße", der als Ausschlussgebiet für Vergnügungsstätten festgelegt ist, nicht möglich. Eine städtebauliche Abwertung des Gebiets wird damit vermieden.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

keine

### **So geht es weiter**

Die Veränderungssperre dient als Beurteilungsgrundlage von Baugesuchen und zur planungsrechtlichen Absicherung der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 167.

Fachdienst 60 - Planung und Bauordnung -

### **Anlagen**

1. Geltungsbereich
2. Satzungstext