

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 167

"Vergnügungsstätten"

Stadt Neustadt a. Rbge.
Kernstadt

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss

Stadt Neustadt a. Rbge.
– Stadtplanung –

0. INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
------------------------------	--------------

TEIL A	4
---------------------	----------

1. Allgemeines	4
1.1 Lage und Abgrenzung der Plangebiete	4
1.2 Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	6
1.3 Größe der Plangebiete	6
2. Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplans	6
2.1 Anpassung an die Raumordnung	6
2.2 Bebauungsplan	7
2.3 Verfahren	7
3. Erläuterung der wesentlichen Festsetzungen	7
3.1 Flächenbilanz	7
4. Grundsätzliche Belange	8
4.1 Immissionsschutz: Lärm	8
4.2 Kosten für die Gemeinde.....	8

TEIL B - UMWELTBERICHT	9
-------------------------------------	----------

1. Einleitung	9
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	9
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	9
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (einschließlich Artenschutzprüfung, Biotopschutz, Wald).....	9
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	9
2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung.....	9
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	9

3.	Zusätzliche Angaben.....	9
3.1	technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	9
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	9
4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	9

Anlage:

TEIL A

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 167 umfasst die im Vergnügungsstättenkonzept definierten Ausschlussgebiete in der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. Dabei handelt es sich sowohl um Flächen, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, als auch um folgende bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- 106A
- 108B, 108B 1. Ä.
- 108C, 108 C 3 b. Ä.
- 108D
- 108 E 1. Ä.
- 108G, 108G 1. Ä., 108G 2. b. Ä.
- 108H
- 106
- 136
- 137
- 138
- 143, 143 1.v.Ä.
- 118
- 113, 1 Ä.
- 129
- 148
- 156

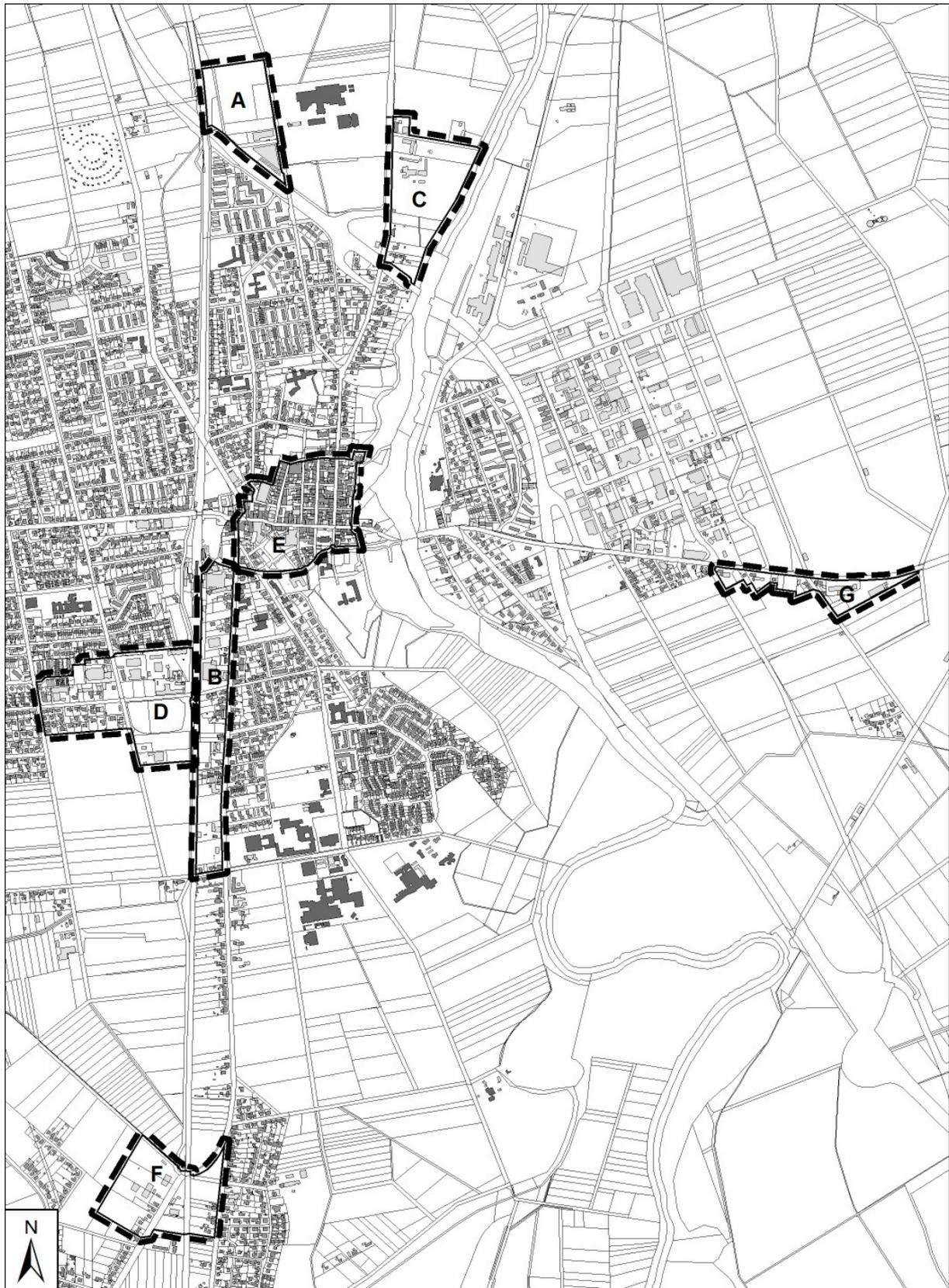


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 167 – bestehend aus den Teilgebieten A bis G

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2014 LGLN

1.2 Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat am 10.07.2014 das von der GMA erarbeitete Vergnügungsstättenkonzept (einsehbar im Internet unter <http://www.neustadt-arbge.de/internet/page.php?typ=2&site=912000678>) beschlossen, um dieses als Grundlage zur Beurteilung von Vorhaben heranziehen zu können. Es handelt sich hierbei um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 9 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Durch die Aufstellung des strategischen Bebauungsplans erfolgt die rechtsverbindliche Umsetzung des Konzepts.

Ausschlaggebend für die Entwicklung des Vergnügungsstättenkonzepts ist eine stark steigende Nachfrage nach der Errichtung von Vergnügungsstätten.

Um möglichen nutzungsstrukturellen Konflikten und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegen wirken zu können, sollen Vergnügungsstätten mittels des Konzepts und durch die rechtsverbindliche Umsetzung in einem strategischen Bebauungsplan gesamtstädtisch gesteuert werden.

Damit soll u.a. vermieden werden, dass traditionelle innerstädtische Nutzungen wie Einzelhandel oder Gastronomie verdrängt werden. Außerdem soll eine Imageverschlechterung des Stadtzentrums durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten verhindert werden. Nicht zuletzt erzielen Spielhallen als Begleiterscheinung einen trading-down-Effekt, was zu Leerständen in der Nachbarschaft von Vergnügungsstätten führen kann.

Im Ergebnis soll für die Kernstadt von Neustadt a. Rbge. ein abgewogenes Zulässigkeitssystem für Vergnügungsstätten entstehen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Die im Ausschlussgebiet befindlichen Bebauungspläne werden zu diesem Zweck insofern überplant, als das Vergnügungsstätten in ihrem Geltungsbereich zukünftig nicht mehr genehmigungsfähig sein werden.

1.3 Größe der Plangebiete

Das Plangebiet des strategischen Bebauungsplans umfasst 17 Bebauungspläne mit 5 Bebauungsplanänderungen bei einer Fläche von ca. 989.545 qm und eine Fläche von 14.500 qm Innenbereich.

2. Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplans

2.1 Anpassung an die Raumordnung

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005) der Region Hannover ist die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum dargestellt. Damit soll Neustadt a. Rbge. vor allem Wohn-, Arbeitsmarkt- und Versorgungsfunktionen erfüllen.

Der strategische Bebauungsplan stellt die Ordnung des Stadtbildes sicher.

Damit sind die Ziele der Planung an die Vorgaben des RROP 2005 angepasst. Eine Aktualisierung des Programms wird derzeit erarbeitet. Dem Entwurf entsprechen die Darstellungen dieser Planung ebenfalls.

2.2 Bebauungsplan

Insgesamt werden von dem strategischen Bebauungsplan 17 Bebauungspläne mit 5 Bebauungsplanänderungen und 14,5 ha Innenbereichsfläche berührt. Eine genaue Auflistung der betroffenen Bebauungspläne befindet sich unter Punkt 1.1.

2.3 Verfahren

Der strategische Bebauungsplan zur Steuerung von 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 als sogenannter einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB nur mit der zulässigen Art der Nutzung auseinandersetzt.

3. Erläuterung der wesentlichen Festsetzungen

Im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzepts wurde ein Zulässigkeitsystem für die Stadt Neustadt a. Rbge. aufgestellt, in dem sowohl Eignungs- als auch Ausschlussgebiete für Vergnügungsstätten definiert wurden.

Der aufzustellende Bebauungsplan kann inhaltlich auf den Ergebnissen der GMA für das Vergnügungsstättenkonzept aufbauen. Die in der Konzeption enthaltenen Regelungsvorschläge zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten werden im Rahmen der Planaufstellung auf ihre Übertragbarkeit in verbindliche Regelungen hin überprüft und nach Abwägung in textliche Festsetzungen übersetzt. Soweit erforderlich, werden Anpassungen vorgenommen.

Der aufzustellende Bebauungsplan soll ausschließlich die Steuerung der Standorte von Vergnügungsstätten zum Inhalt haben. Die im Ausschlussgebiet befindlichen Bebauungspläne werden zu diesem Zweck insofern angepasst, als das Vergnügungsstätten in ihrem Geltungsbereich zukünftig nicht mehr genehmigungsfähig sein werden.

3.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet des strategischen Bebauungsplans umfasst 17 Bebauungspläne mit 5 Bebauungsplanänderungen in einer Fläche von ca. 989.545 qm und eine Fläche von ca. 14.500 qm Innenbereich.

B-Plan Nummer	Änderung	Fläche (ca. m²)
106 A	-	25.717
108 B	-	15.316
108 B	1. Änderung	1.602
108 C	-	15.140
108 C	3. beschl. Änderung	3.811
108 D	-	27.835
108 E	1. Änderung	24.314
108 G	-	70.269
108 G	1. Änderung	2.027
108 G	2. beschl. Änd. u. Erw.	543
108 H	-	25.866
106	-	77.171
136	-	47.154
137	-	102.865
138	-	25.165
143	-	54.381
143	1. vereinf. Änderung	2.520

143	beschl. 4. Änderung	585
118	-	89.350
113	1. Änderung	270.419
129	1. Änderung	65.596
148	-	23.282
156	-	18.617
		<u>989.545qm</u>

4. Grundsätzliche Belange

Da sich der strategische Bebauungsplan als sogenannter einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB nur mit der zulässigen Art der Nutzung auseinandersetzt, sind Belange der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung nicht betroffen.

4.1 Immissionsschutz: Lärm

Durch die Festsetzungen von Ausschlussgebieten für Vergnügungsstätten, wird der durch solche Nutzungen entstehende Lärm verhindert.

4.2 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen durch die Aufstellung des strategischen Bebauungsplans ca. 37.000, Euro Planungskosten. Die Leistung ist vergeben an das Büro Plan & Recht.

TEIL B - UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu den Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden können. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie weitere umweltbezogene Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Der Umweltbericht wird im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

Neustadt a. Rbge., den 23.02.2016

Stadt Neustadt a. Rbge.
- Stadtplanung -
im Auftrag
Nele Winter