

29.09.2016

Beschlussvorlage Nr. 2016/287

öffentlich

Bezugsvorlage Nr. 2016/057

Erlas einer Veränderungssperre für Bebauungspläne im zentralen Innenstadtbereich der Kernstadt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 167 "Vergnügungsstätten", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, gemäß § 14 BauG

| Gremium | Sitzung am | TOP | Beschluss | | Stimmen | | | |
|---|-----------------|-----|------------|-------------|---------|----|------|-------|
| | | | Vor-schlag | abwei-chend | einst. | Ja | Nein | Enth. |
| Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge. | 02.11.2016 - | | | | | | | |
| Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss | 21.11.2016 - | | | | | | | |
| Verwaltungsausschuss | 28.11.2016 - | | | | | | | |
| Rat | 01.12.2016 - | | | | | | | |

Beschlussvorschlag

1. Zur Sicherung der beabsichtigten Änderung der Bebauungspläne Nrn.:

108 B "Innenstadt",
108 B "Innenstadt", 1. Änderung,
108 C "Wallstraße" Kernstadt,
108 C "Wallstraße" Kernstadt, 3. beschleunigte Änderung,
108 D "Mittelstraße-Leinstraße",
108 E "Kleine Leine" Kernstadt, 1. Änderung,
108 G "Innenstadt",
108 G "Innenstadt (Süd-Ost)", 1. Änderung,
108 G "Innenstadt", 2. beschleunigte Änderung und Erweiterung,
108 H "Marktstraße Süd", Kernstadt,

beschließt der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB für den in der Anlage 1 der Beschlussvorlage Nr. 2016/287 dargestellten Teilbereich der o. g. rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, für alle Baugesuche im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 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

Die befristete Baugenehmigung für eine sich laut Vergnügungsstättenkonzept innerhalb eines Ausschlussgebietes für Vergnügungsstätten befindliche Spielhalle ist zum 31.12.2015 ausgelaufen. Um an diesem Standort keine weiteren Vergnügungsstätten genehmigen zu müssen, ist der Erlass einer Veränderungssperre notwendig. Die Veränderungssperre dient als Beurteilungsgrundlage von Baugesuchen und zur planungsrechtlichen Absicherung der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 167.

| Finanzielle Auswirkungen | | keine | |
|---------------------------------|----------|--------------|----------|
| Haushaltsjahr: | | | |
| Produkt/Investitionsnummer: | | | |
| | einmalig | | jährlich |
| Ertrag/Einzahlung | | EUR | EUR |
| Aufwand/Auszahlung | | EUR | EUR |
| 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 gehören auch die Änderungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nrn. 108 B "Innenstadt", 108 B "Innenstadt", 1. Änderung, 108 C "Wallstraße" Kernstadt, 108 C "Wallstraße" Kernstadt, 3. beschleunigte Änderung, 108 D "Mittelstraße-Leinstraße", 108 E "Kleine Leine" Kernstadt, 1. Änderung, 108 G "Innenstadt", 108 G "Innenstadt (Süd-Ost)", 1. Änderung, 108 G "Innenstadt", 2. beschleunigte Änderung und Erweiterung, 108 H "Marktstraße Süd", Kernstadt.

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 bei den o.g. rechtsverbindlichen Bebauungsplänen nicht grundsätzlich für den gesamten Geltungsbereich, sondern nur für die Teilbereiche, die im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geändert werden sollen.

Die Baugenehmigung für eine sich innerhalb des Bebauungsplans Nr. 108H „Marktstraße Süd“ Kernstadt befindliche Spielhalle ist zum 31.12.2015 ausgelaufen. An diesem Standort, der sich innerhalb des Ausschlussgebietes für Vergnügungsstätten (Ausschlussgebiet „Innenstadt Neustadt“) befindet, soll keine weitere Baugenehmigung erteilt werden.

Bei dem Ausschlussgebiet „Innenstadt Neustadt“ handelt es sich um den zentralen Innenstadtbereich der Kernstadt, dessen Nutzung von einer kleinteiligen Mischung aus kerngebiets-typischen Nutzungen wie Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäftsgebäuden, aber auch Wohngebäuden geprägt ist.

Das Ausschlussgebiet umfasst den Bereich der Innenstadt und damit sowohl den Haupteinkaufsbereich als auch Bereiche mit historischer und denkmalgeschützter Bausubstanz, innenstadtnahes Wohnen sowie den Entwicklungsbereich Marktstraße Süd. Das Zentrum hat die

alte städtebauliche Struktur noch weitgehend erhalten und weist eine Reihe denkmalgeschützter Gebäude auf. Der Entwicklungsbereich Marktstraße Süd soll u.a. mit der Errichtung eines neuen Rathauses städtebaulich aufgewertet werden. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde diesen Planungen entgegenstehen und eine empfindliche Beeinträchtigung der städtebaulichen Struktur und des Erscheinungsbildes mit sich bringen.

Trading-down-Prozesse infolge einer unkontrollierten Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind möglich und können die Funktion der Innenstadt weiter beeinträchtigen.

Mögliche städtebauliche und funktionale Verbesserungsmaßnahmen würden durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten konterkariert. Westlich des Plangebiets schließt sich das jüngst sanierte Bahnhofsgelände an. Zusammen mit dem Zentralen Omnibusbahnhof wurde dieser Bereich in den letzten Jahren städtebaulich bedeutend aufgewertet. Vergnügungsstättenansiedlungen in dessen unmittelbarer Nähe sind daher als kontraproduktiv zu bezeichnen und sollen zukünftig ausgeschlossen werden.

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

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. Rbge.

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 in den Teilbereichen der Bebauungspläne Nrn. 108 B "Innenstadt", 108 B "Innenstadt", 1. Änderung, 108 C "Wallstraße" Kernstadt, 108 C "Wallstraße" Kernstadt, 3. beschleunigte Änderung, 108 D "Mittelstraße-Leinstraße", 108 E "Kleine Leine" Kernstadt, 1. Änderung, 108 G "Innenstadt", 108 G "Innenstadt (Süd-Ost)", 1. Änderung, 108 G "Innenstadt", 2. beschleunigte Änderung und Erweiterung, 108 H "Marktstraße Süd", Kernstadt, die als Ausschlussgebiet für Vergnügungsstätten festgelegt sind, 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