



Abwägungsprotokoll der zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 167 "Vergnügungsstätten" eingegangenen Stellungnahmen

Verfahren

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 „Vergnügungsstätten“ der Stadt Neustadt a. Rbge.

Stand: 19. April 2017

Planungsträger

Stadt Neustadt a. Rbge.
Nienburger Straße 31
31535 Neustadt am Rübenberge

Beauftragt mit der Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte gemäß § 4b BauGB

Plan und Recht GmbH - Bauleitplanung - Entwicklungsplanung - Regionalplanung
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Inhaltsübersicht

- I. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- II. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit
- III. Zusammenfassung

Legende "Empfehlung zur weiteren Bearbeitung"

P	=	Änderung der Planzeichnung
L	=	Änderung der Legende
T	=	Änderung / Ergänzung der textlichen Festsetzungen bzw. textlichen Hinweise
B	=	Änderung der Begründung / Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
H	=	Sonstiger Handlungsbedarf
K	=	Keine Abwägung, da keine abwägungsbedürftige Äußerung vorliegt
N	=	Nichtberücksichtigung
V	=	Vorschlag ist bereits in der Satzung enthalten
Z	=	Zurückweisung der Argumentation

I. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
1	Region Hannover Stellungnahme vom 15.03.2017					
1.1	Zu dem Bebauungsplan Nr. 167 "Vergnügungsstätten" der Stadt Neustadt wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen: Regionalplanung: Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 der Region Hannover (Satzungsbeschluss am 27. September 2016) und das derzeit noch rechtsgültige RROP 2005. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten nach BauNVO im vorhandenen und bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbe- reich der Stadt Neustadt a. Rbge. berührt nicht die Belange der Raumordnung.	Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.	K			
2	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Stellungnahme vom 09.03.2017					
2.1	Durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit des regionalen Geschäftsbereichs Hannover der NLStBV liegenden Bundesstraße und Landesstraßen nicht berührt. Eine Stellungnahme von hier aus ist demnach nicht erforderlich. Auf die Zusendung der Stellungnahme auf dem Postweg wird verzichtet.	Belange nicht berührt. Keine Abwägung erforderlich.	K			
3	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover Stellungnahme vom 14.03.2017					
3.1	Gegen die o. g. geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 bestehen aus Sicht der von hier zu vertretenden Belan- ge des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzes keine Bedenken. Anregungen oder Hinweise werden nicht gegeben.	Keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich.	K			
4	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>					
5	DB Services Immobilien GmbH <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>					
6	EBA – Eisenbahn Bundesamt <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>					
7	IHK Hannover-Hildesheim <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>					
8	Handwerkskammer Hannover Stellungnahme vom 13.03.2017					
8.1	Die o. g. Planung haben wir eingehend geprüft. Anregungen werden unsererseits nicht vorgebracht.	Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.	K			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
9	HVH – Handelsverband Hannover e.V. <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>					
10	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>					
11	Staatliches Baumanagement Weser-Leine <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>					
12	Finanzamt Nienurg <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>					
13	LGLN – Domänenamt Hannover <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>					
14	Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>					
15	LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst Stellungnahme vom 21.02.2017					
15.1	Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden -(Luft5iTdauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K			
15.2	[X] Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.	Da im Rahmen dieses Bebauungsplans keine baulichen Vorhaben vorbereitet werden, sondern nur allgemeine Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten bestimmt werden, kommt es auf die genaue Lage von Kampfmitteln im Planungsbereich nicht an. Keine Abwägung erforderlich.	K			

Verfahren: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 „Vergnügungsstätten“ der Stadt Neustadt am Rübenberge
 Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf
 Stand: 19. April 2017

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
16	Polizeikommissariat Neustadt am Rübenberge <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>					
17	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>					
18	Flughafen Hannover-Kanenhagen GmbH <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>					
19	Niedersächsischer Heimatbund e.V. <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>					
20	Naturschutzbeauftragter westlich der Leine <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>					
21	Naturschutzbeauftragter östlich der Leine <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>					
22	Stadtnetze Neustadt am Rübenberge GmbH <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>					
23	Abfallwirtschaft Region Hannover <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>					
24	Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 24.02.2017					
24.1	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Durch den Bebauungsplan Nr. 167 Vergnügungsstätten, Neustadt a. Rbge. werden die Interessen der Telekom zurzeit nicht berührt. Gegen die geplanten Maßnahmen bestehen somit von unserer Seite keine Bedenken.	Keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich.	K			
25	E.ON Netz GmbH <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>					
26	PLEdoc GmbH Stellungnahme vom 21.02.2017					
26.1	Mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber: • Open Grid Europe GmbH, Essen	Keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<ul style="list-style-type: none"> • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen • Viatel GmbH, Frankfurt <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>					
26.2	Anlage: Übersichtskarte A4					
27	Exxon Mobil Production Deutschland GmbH Stellungnahme vom 17.02.2017					
27.1	Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr. Wir danken Ihnen für die Beteiligung in der o.g. Angelegenheit und möchten Ihnen mitteilen, dass Anlagen oder Leitungen der genannten Gesellschaften von dem Planungsvorhaben nicht betroffen werden.	Keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K			
28	Evangelisch-lutheranisches Kirchenamt in Wunstorf <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>					
29	Bischöfliches Generalvikariat <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>					
30	Realverband der Gemarkung Neustadt am Rügenberge <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>					
31	BUND <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>					
32	Naturschutzbund NABU <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>					
33	NABU Niedersachsen – Landesgeschäftsstelle <i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>					

II. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
B 1	Bürger 1 Stellungnahme vom 27.03.2017					
B 1.1	In vorbezeichneter Angelegenheit vertreten wir bekanntlich [REDACTED], [REDACTED], 31535 Neustadt. Auf die bereits übersandte Vollmacht nehmen wir Bezug. Zu dem derzeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ausliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 167 "Vergnügungsstätten" bemerken wir Folgendes: Mit dem eben genannten Bebauungsplan sollen in verschiedenen Gebieten der Stadt Einschränkungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geregelt werden. In den Bereichen des Bebauungsplans, die nach § 34 BGB zu beurteilen sind, sollen Vergnügungsstätten, sexorientierte Vergnügungsstätten einschließlich Sexkinos, Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Multiplexkinos unzulässig sein. Absatz 2 der textlichen Festsetzungen trifft einige Ausnahmen hiervon.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K			
B 1.2	Dieser Plan würde auch den Bebauungsplan Nr. 118 "Lindenstraße" ändern. In diesem Bereich hat unser Mandant eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer Vergnügungsstätte gestellt. Gegen den negativen Bauvorbescheid der Stadt vom 05.09.2006 ist ein Widerspruch anhängig. Auf unsere Ausführungen im Verwaltungsverfahren mit Schreiben vom 22.11.2016 nehmen wir vollinhaltlich Bezug und machen dies zum Gegenstand der Einwendungen gegen den Bebauungsplan. Unser Mandant ist mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 118 durch den Bebauungsplan Nr. 167 nicht einverstanden. Das dem Plan zugrunde liegende Konzept ist nicht geeignet, abwägungsfehlerfrei die bestehenden Baurechte zu entziehen, zumal unser Mandant durch die gestellte Bauvoranfrage ausdrücklich dokumentiert hat, diese ausüben zu wollen.	Siehe lfd.-Nr. B 1.3.	K			
B 1.3	[Schreiben vom 22.11.2016:] in vorbezeichneter Angelegenheit begründen wir den Widerspruch gegen den ablehnenden Bescheid der Stadt vom 05.09.2016 wie folgt: In dem Ablehnungsbescheid wird ausgeführt, der Rat der Stadt habe ein Vergnügungsstättenkonzept beschlossen, welches das Ziel habe, Vergnügungsstätten in definierten Ausschlussgebieten in der Kernstadt zu verhindern. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde aufgrund der äußeren Gestalt, insbesondere im Hinblick auf Werbeanlagen, eine empfindliche Beeinträchtigung der Eingangssituation mit sich bringen. Ziel sei die Verhinderung von Vergnügungsstätten im definierten Ausschlussgebiet Die Zulassung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB komme daher nicht in Betracht. Die Begründung in dem Ablehnungsbescheid wird so jedenfalls weder von dem Aufstellungsbeschluss noch der Veränderungssperre aber auch nicht von dem Vergnügungsstättenkonzept getragen. Im Einzelnen: In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 167 (Aufstellungsbeschluss) befindet sich auf Seite 6 unter Ziff. 1.2 Folgendes: "Um möglichen nutzungsstrukturellen Konflikten und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenwirken zu können, sollen Vergnügungsstätten mittels des Konzepts und durch die rechtsverbindliche Umsetzung in einem strategischen Bebauungsplan gesamtstädtisch <u>gesteuert</u> werden. Damit soll unter anderem verhindert werden, dass traditionelle innerstädti-	Die Ausschlusswirkung des Plankonzeptes begründet sich nicht allein auf negative optische Beeinträchtigungen. Entscheidend für den Ausschluss des Teilbereichs B und den darin gelegenen Bebauungsplans 118 sind die befürchteten negativen Auswirkungen auf den nördlich angrenzenden zentralen Innenstadtbereich. Insofern ist vorwiegend auf befürchtete negative städtebauliche Entwicklungen zur Begründung des Nutzungsausschlusses abzustellen, nicht etwa auf das typischerweise zu erwartende äußerliche Erscheinungsbild von Vergnügungsstätten. Daher können auch Vergnügungsstätten in zweiter Reihe nicht vom Ausschluss aus-	Z			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>sche 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 Tradingdown-Effekt, was zu Leerständen in der Nachbarschaft von Vergnügungsstätten führen kann." (Unterstreichungen nur hier)</p> <p>Hierzu korrespondierend heißt es in dem Aufstellungsbeschluss (Beschlussvorlage Nr. 2016/057): "Innerhalb der Ausschlussgebiete soll die Ansiedlung von Vergnügungsstätten künftig eingeschränkt werden, um städtebauliche Missstände und Spannungen zu vermeiden."</p> <p>Die Begründung des angefochtenen Ablehnungsbescheides geht also klar über die Begründung des Aufstellungsbeschlusses bzw. der zu sichernden Planung hinaus. Träfe die Begründung aus dem Ablehnungsbescheid zu, würde sich in der Tat die Frage nach einer Verhinderungsplanung stellen, die so ausdrücklich nicht Gegenstand der Planung geworden ist. Die Planung hingegen weist auf städtebauliche Zielsetzungen hin, so wie sie sich in dem Vergnügungsstättenkonzept der GMA wiederfinden. Wenn es also darum geht, die Eingangssituation der Stadt im fraglichen Bereich nicht zu verschlechtern, steht dem die Zulassung einer Vergnügungsstätte in zweiter Baureihe nicht entgegen. Vorsorglich weisen wir nochmals darauf hin, dass insbesondere Werbeanlagen nicht Gegenstand dieses Verfahrens sind.</p> <p>Sollte also weiterhin nicht zwischen der Bauzeile entlang der Straße und der rückwärtigen baulichen Nutzung differenziert werden, würde sich die Veränderungssperre als reine Verhinderungsplanung darstellen. Denn es gibt keinen sachlichen Grund - anders als in anderen Teilen der Stadt - zwischen dem unmittelbar an der Straße anliegenden Gebäuden und der rückwärtigen Bebauung zu differenzieren.</p> <p>Aus den vorstehenden Gründen halten wir an unserer Auffassung fest, dass die Stadt die Zulassung der beantragten Nutzung zumindest als Ausnahme gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Betracht zu ziehen hat.</p>	genommen werden.				

Weitere Hinweise aus eigener Kenntnis:

Der planaufstellenden Stadt sind keine weiteren Belange bekannt, die von den Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht vorgetragen wurden und dennoch für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.

III. Zusammenfassung

1. Änderungen/Ergänzungen in der Planzeichnung (P)

- Keine –

2. Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen (T)

- Keine -

3. Ergänzungen in der Begründung einschließlich Umweltbericht (B)

- Keine –

4. Sonstiger Handlungsbedarf (H)

- Keine -

5. Zurückgewiesene Argumentationen (Z) oder Nichtberücksichtigung (N)

Aus lfd. Nr.	Gegenstand	Urheber
B 1.3	Die Ausschlusswirkung des Plankonzeptes begründet sich nicht allein auf negative optische Beeinträchtigungen. Entscheidend für den Ausschluss des Teilbereichs B und den darin gelegenen Bebauungsplans 118 sind die befürchteten negativen Auswirkungen auf den nördlich angrenzenden zentralen Innenstadtbereich. Insofern ist vorwiegend auf befürchtete negative städtebauliche Entwicklungen zur Begründung des Nutzungsausschlusses abzustellen, nicht etwa auf das typischerweise zu erwartende äußerliche Erscheinungsbild von Vergnügungsstätten. Daher können auch Vergnügungsstätten in zweiter Reihe nicht vom Ausschluss ausgenommen werden.	B 1

Hinweis: Diese Tabelle enthält nur eine vorläufige Abwägung. Die vorgebrachten Sachverhalte und Belange müssen erneut in die Schlussabwägung vor dem Satzungsbeschluss eingestellt werden.

Bemerkung: Es waren/ keine Mitglieder des Stadtrats von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.