



Stadt Neustadt am Rübenberge

Nienburger Straße 31

31535 Neustadt am Rübenberge, Neustadt

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 167

„Vergnügungsstätten“

2. Entwurf

Stand: 12.10.2017

Auftragnehmer:



Plan und Recht GmbH

Oderberger Straße 40

10435 Berlin

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Stadt Neustadt am Rübenberge

Nienburger Straße 31

31535 Neustadt am Rübenberge, Neustadt

Auftragnehmer:



Plan und Recht GmbH

Oderberger Straße 40

10435 Berlin

Bearbeiter:

Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt

M. Sc. Malte Arndt; M. Sc. Anna Gumm

I	EINLEITUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN	5
	1. Planungsanlass	5
	2. Ziele und Zwecke der Planung	5
	3. Räumliche Lage und Geltungsbereich	6
	3.1 Räumliche Lage	6
	3.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans	6
	3.3 Bestand von Vergnügungsstätten	10
	4. Weitere Pläne, Gesetze und Konzepte	12
	4.1 Regionalplan	12
	4.2 Flächennutzungsplan	13
	4.3 Glücksspiel-Staatsvertrag	13
	4.4 Niedersächsisches Glücksspielgesetz	14
	4.5 Vergnügungsstättenkonzept	14
	4.6 Gestaltungssatzung	15
II	PLANUNGSKONZEPT	15
	5. Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	15
	5.1 Zulässigkeit nach § 30 BauGB	15
	5.2 Zulässigkeit nach § 34 BauGB	16
	5.3 Zulässigkeit nach Inkrafttreten des Plans	17
	6. Kategorisierung der Vergnügungsstätten	17
	6.1 Vergnügungsstätten sind uneingeschränkt zulässig	18
	6.2 Vergnügungsstätten sind eingeschränkt zulässig	18
	6.3 Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig	19
	6.4 Ausschluss mit eingeschränkter Zulässigkeit	20
	7. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und das Planungsschadensrecht	20
	7.1 Bestandskräftig genehmigte Vergnügungsstätte wird planungsrechtlich unzulässig	20
	7.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten ohne bestehende Nutzung des Grundstücks als Sitz einer Vergnügungsstätte	21
	7.3 Verhinderung der Zulassung von Vergnügungsstätten über eine Veränderungssperre	23
III	FESTSETZUNGEN	23
	8. Zeichnerische Festsetzungen	23
	9. Textliche Festsetzungen	23
	9.1 Festsetzung für den unbeplanten Innenbereich	23
	9.2 Änderung bestehender Bebauungspläne	26

IV	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN	57
	10. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	57
	11. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	57
V	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	58
	12. Soziale Auswirkungen	58
	13. Stadtplanerische Auswirkungen	58
	14. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen	59
	15. Auswirkungen auf die Infrastruktur	59
	16. Auswirkungen auf die Umwelt	59
VI	UMWELTBERICHT	59
	17. Einleitung	59
	17.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Plans	59
	17.2 Darstellungen der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind	60
	18. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	61
	18.1 Derzeitiger Bestand	61
	18.2 Prognose bei der Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	61
	18.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	63
	18.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	63
	19. Zusätzliche Angaben	64
	19.1 Beschreibung der Merkmale verwendeter technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	64
	19.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	64
	19.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	64
VII	RECHTSGRUNDLAGEN	65
VIII	QUELLEN	68
IX	ANHANG	69

I Einleitung und Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Die Stadt Neustadt am Rübenberge hat im Jahr 2014 ein Vergnügungsstättenkonzept beschlossen, in dem eine städtebaulich verträgliche Verteilung von Vergnügungsstätten in der Kernstadt beschrieben wurde. Bestimmte Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen und Wettcafés) können vielfältige, auch negative Auswirkungen auf ihre Umgebung hervorrufen. Diese resultieren u.a. aus einem erhöhten Verkehrsaufkommen, Lärmbelastigungen oder auch ihrem – ob berechtigt oder nicht – zweifelhaften Ruf. Daher bedarf es einer Steuerung seitens der Stadt, um andernfalls drohende Negativentwicklungen für die Innenstadt und den dort ansässigen Einzelhandel oder auch für Wohngebiete im direkten Umfeld von Vergnügungsstätten zu vermeiden.

Das Konzept alleine stellt aber noch keinen rechtsgültigen und erst recht nicht einen für Dritte rechtsverbindlichen Plan dar, sondern enthält nur Handlungsanleitungen und Empfehlungen für das weitere Vorgehen der Stadt. Um eine rechtliche Handhabe gegen die unerwünschte Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu haben, ist dagegen die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Das Erfordernis dazu besteht in Neustadt am Rübenberge spätestens seit einem Antrag zur Umnutzung eines Gewerbebetriebs in eine Spielhalle, die nach derzeit geltendem Planungsrecht zulässig wäre. Die Stadt Neustadt am Rübenberge hat daher einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gefasst und im Zuge dessen zwei Veränderungssperren für zwei verschiedene Teilbereiche erlassen, sodass dort Vorhaben vorerst nicht realisiert werden können.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 167 „Vergnügungsstätten“ soll eine rechtsverbindliche Umsetzung des beschlossenen Konzepts erreichen. Dazu schließt er innerhalb seines Geltungsbereichs Vergnügungsstätten weitgehend aus. Es sollen lediglich kleine, nicht störende Unterarten zugelassen werden. Eine positive Standortzuweisung in Form von Eignungsbereichen wird hingegen mit dem Bebauungsplan grundsätzlich nicht vorgenommen. Zwar hält das Vergnügungsstättenkonzept auch hierzu Empfehlungen bereit, es besteht jedoch keine Notwendigkeit der weiteren planungsrechtlichen Steuerung. In den Eignungsbereichen sind entweder nach geltender Rechtslage Vergnügungsstätten ohnehin schon in dem gewünschten Umfang zulässig oder es hat sich bisher kein Handlungsbedarf mangels Genehmigungsanfragen ergeben. Ein Erfordernis, die Eignungsbereiche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen, ergibt sich somit nicht. Dieses besteht nur für den beabsichtigten Ausschluss innerhalb des Geltungsbereichs, da hier nach derzeitigem Stand Vergnügungsstätten entweder nach § 30 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder nach § 34 BauGB innerhalb des unbeplanten Innenbereichs zulässig sind.

3. Räumliche Lage und Geltungsbereich

3.1 Räumliche Lage

Die Stadt Neustadt am Rübenberge befindet sich nordwestlich von Hannover in der gleichnamigen Region. Die Stadt besteht aus der Kernstadt Neustadt und 33 weiteren Ortsteilen. Zum 31.12.2015 lebten 43.931 Menschen in Neustadt am Rübenberge¹, davon ca. 18.700 in der Kernstadt. Neustadt am Rübenberge ist über eine Regionalbahnverbindung an die Strecke Hannover-Nienburg angeschlossen. Die B 6 und B 442 führen durch die Kernstadt hindurch und verbinden die Stadt mit Hannover sowie der A 2 (Berlin-Oberhausen) als Bundesautobahn.

3.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich umfasst mehrere Teilbereiche in der Kernstadt von Neustadt am Rübenberge (siehe Abb. 1). Die Teilbereiche A und C im Norden markieren zwei Gewerbegebiete. Teilbereich E erfasst die gesamte Innenstadt inklusive Markstraße, während die Bereiche B und D die südliche Verlängerung der Innenstadt abdecken. Der peripher im Osten gelegene Bereich G beinhaltet ein faktisches Mischgebiet. Der im Ortsteil Poggenhagen gelegene Teilbereich F stellt eine Gemengelage aus Wohn- und Gewerbenutzungen dar.

Die Abgrenzung in Teilbereiche ergibt sich aus dem Bestand bzw. bestehenden Baurecht. Die nicht erfassten Gebiete der Neustadt sind vorwiegend Wohngebiete oder mit Bebauungsplänen überplant, die bereits nach derzeit gültigem Planungsrecht keine Vergnügungsstätten zulassen. Im nachfolgenden Text werden die einzelnen Teilbereiche kurz vorgestellt und die jeweiligen Gründe für den Ausschluss dargelegt.

¹ Landesamt für Statistik Niedersachsen (Hrsg.): Bevölkerungsfortschreibung, <http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/html/parametereingabe.asp?DT=A100001G&CM=Bev%F6I> kerungsfortschreibung, Zugriff am 30.11.2016.

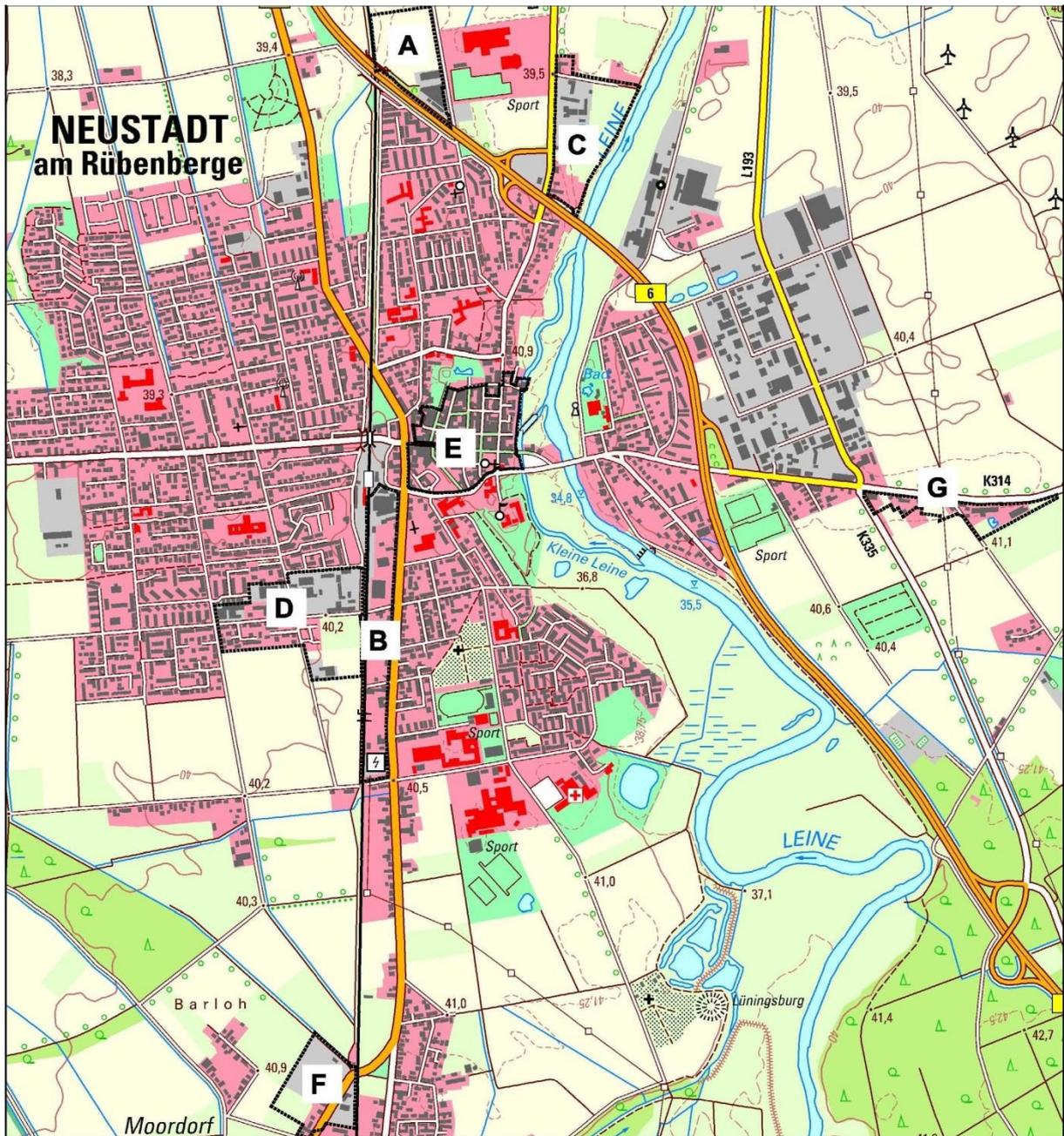


Abb. 1: Skizze des Geltungsbereichs.

3.2.1 Teilbereich A „Gewerbegebiet Nord“

Das Gewerbegebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Kernstadt und stellt einen vergleichsweise kleinen Teilbereich des Bebauungsplans dar. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich mit dem Schulzentrum Nord eine gegenüber Vergnügungsstätten schutzbedürftige Nutzung. Der geltende Bebauungsplan beschränkt für Teile des Gewerbegebiets die zugelassenen gewerblichen Nutzungen auf Verwaltungsgebäude und Lager. Die ursprünglich gewünschte gewerbliche Entwicklung fand an diesem Standort bislang nicht statt, sodass ein großes Flächenpotenzial besteht. Das könnte in unerwünschter Weise auch von Vergnügungsstätten aller Art in Anspruch genommen werden. Dies soll durch den

Bebauungsplan positiv gesteuert werden. Wegen der benachbarten Schule soll insbes. eine Ansiedlung von Spielhallen verhindert werden. Vergnügungsstätten mit Sportbezug, z.B. Lasertag- oder Paintballanlagen, sowie Tanzlokale und Event-Hallen sollen dagegen in diesem Gewerbegebiet am Rande des Außenbereichs zugelassen werden.

3.2.2 Teilbereich B „Wunstorfer Straße“

Das Teilgebiet entlang der Wunstorfer Straße (B 442) verläuft zwischen der Bundesstraße als östlicher und den Bahngleisen als westlicher Begrenzungslinie. Es handelt sich um einen lang gestreckten Teilbereich, der sich vom Stadtzentrum (Bahnhof) in südlicher Richtung bis kurz vor dem Ortsausgang Richtung Poggenhagen zieht. Das Gebiet wird durch eine kleinteilige Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe geprägt. Die B 442 und die Eisenbahn stellen die Hauptverkehrsachsen Richtung Hannover dar, sodass sich der Teilbereich dem Großteil der Einwohner wie Anreisenden als „Tor“ nach Neustadt präsentiert. Entsprechend hochwertig soll nach dem Bekunden der Stadt dieser Bereich entwickelt werden. Dem würde eine mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten entgegenstehen.

Weiterhin würden gerade im nördlichen, innenstadtnahen Teil Ansiedlungen von Vergnügungsstätten mögliche Trading-Down-Effekte zu Lasten des zentralen Innenstadtbereichs befürchten lassen. Bereits die Ausweisung eines Eignungsbereichs in Bahnhofsnähe über das Vergnügungsstättenkonzept ist ein Zugeständnis der Stadt an den Kerngebietscharakter einiger Vergnügungsstätten, die nicht flächendeckend ausgeschlossen werden können.² Allerdings wurde das Eignungsgebiet insbesondere hinsichtlich seiner Verträglichkeit mit dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt ausgewählt, sodass die dortige Ansiedlung von Vergnügungsstätten vergleichsweise wenige Ausstrahleffekte hat. Der nördliche Abschluss des Teilbereichs B, innerhalb dessen u.a. die Baugenehmigung für eine Spielhalle beantragt wurde, grenzt dagegen südlich an die Innenstadt an. In räumlicher Nähe befinden sich bereits mehrere, an einem Standort konzentrierte Spielhallen. Weitere Einrichtungen dieser Art würden den Bereich „abkippen“ lassen, was langfristig auch schädlichen Einfluss auf die Entwicklung der Innenstadt nehmen kann. Insofern ist vorwiegend auf befürchtete negative städtebauliche Entwicklungen zur Begründung des Nutzungsausschlusses abzustellen, nicht etwa nur auf das typischerweise zu erwartende äußerliche Erscheinungsbild von Vergnügungsstätten. Daher können auch Vergnügungsstätten in zweiter Reihe nicht vom Ausschluss ausgenommen werden.

3.2.3 Teilbereich C „Gewerbebereich Leinstraße“

Das Teilgebiet befindet sich östlich des Teilbereichs A „Gewerbegebiet Nord“. Beide Gebiete sind nur durch das Schulzentrum voneinander getrennt. Neben der sensiblen Nutzung in direkter Nachbarschaft gestaltet sich das Gewerbegebiet als

² Vgl. Neustadt am Rübenberge (Hrsg.): Vergnügungsstättenkonzept, S. 74.

Eingangssituation für die aus dem Norden anfahrenen Einwohner und Besucher. Eine gewerbliche Entwicklung hat nur zum Teil stattgefunden und wird von der Prüfstelle des TÜV dominiert. Am südlichen Ende des eher ländlich geprägten Teilbereichs befinden sich die letzten Siedlungsausläufer der Kernstadt in Form von Einfamilienhäusern. Die Eingangssituation, die aufgelockerte Bebauung und Durchsetzung mit Wohnnutzung sprechen dafür, störende Vergnügungsstätten in diesem Gebiet künftig auszuschließen. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich zum Teil nach § 30 und zum Teil nach § 34 BauGB.

3.2.4 Teilbereich D „Gewerbegebiet Siemensstraße“

Im südwestlichen Teil der Kernstadt befindet sich das Gewerbegebiet Siemensstraße. Dabei handelt es sich nicht um ein „klassisches“, von der Wohnnutzung räumlich getrenntes und einzeln geplantes Gewerbegebiet, sondern um einen sich aus mehreren Bebauungsplänen ergebenden Komplex. Die Bebauungspläne sehen rund um das Gewerbegebiet herum die Ansiedlung von Wohnnutzungen vor, mit der das Gewerbegebiet eng verflochten ist. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet würde somit auch Auswirkungen auf die Wohnnutzung haben und ist daher aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert.

3.2.5 Teilbereich E „Innenstadt Neustadt“

Das Teilgebiet umfasst die gesamte Innenstadt von Neustadt am Rübenberge. Hier sind auf einem verdichteten Raum die zentralen Einkaufsmöglichkeiten, Gebäude der Verwaltung und zum Teil denkmalgeschützte Bausubstanz zusammengefasst. Westlich grenzt der Bahnhof an den Teilbereich an. Gerade der Einzelhandelsstandort mit der Marktstraße als zentraler Einkaufsstraße hat in jüngerer Vergangenheit negative Entwicklungstendenzen gezeigt, die aber durch eine starke konzeptionelle Arbeit der Stadtverwaltung aufgehalten werden konnten. Mittlerweile hat sich der Einzelhandelsbestand konsolidiert, er soll sich in naher Zukunft wieder positiv entwickeln. Erste Tendenzen, z.B. der Rückgang von leer stehenden Gewerbeeinheiten, zeichnen sich bereits ab. Neben dem Einzelhandel stellt das innerstädtische Wohnen eine weitere Hauptnutzung in der Innenstadt dar. Die gute Verkehrsanbindung sowie die historische Bausubstanz erhöhen die Attraktivität der Wohnlage Innenstadt. Im Teilbereich existieren bereits mehrere Spielhallen, weitere (unverbindliche) Anfragen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt gingen bereits bei der Stadt ein. Beide Elemente der künftigen Innenstadtentwicklung – der Einzelhandel einerseits und das Wohnen andererseits – würden durch eine Ansiedlung von weiteren Vergnügungsstätten negativ beeinflusst werden. Weitere Vergnügungsstätten würden den Bereich womöglich derart negativ beeinflussen, dass langfristig auch schädliche Einflüsse auf die Entwicklung der Innenstadt auftreten können. Daher können auch Vergnügungsstätten in zweiter Reihe nicht vom Ausschluss ausgenommen werden. Einer weiteren Ansiedlung soll mit dem Ausschluss entgegengewirkt werden, um somit die städtebauliche Entwicklung abzusichern.

3.2.6 Teilbereich F „Moordorfer Straße“

Der Teilbereich liegt im Übergang der eigentlichen Kernstadt zum südlich anschließenden Stadtteil Poggenhagen. Durch die räumliche Nähe zur Kernstadt und der Lage an der B 442 ist es aber sinnvoll, das Gebiet mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen. Es ist im zentralen und westlichen Teil überwiegend von KFZ-affinem Gewerbe geprägt, während sich Wohnhäuser dort nur vereinzelt am südlichen Rand finden lassen. Dennoch handelt es sich auch dabei um eine schutzbedürftige Nutzung, die durch Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden kann. Die zerstreut und teilweise ungeordnet wirkende Bebauungs- und Nutzungsmischung am Ortseingang zu Poggenhagen stellt eine städtebaulich unbefriedigende Situation dar, der die Stadt durch entsprechende Maßnahmen begegnen will. Um weitere städtebauliche Missstände zu vermeiden und die vorhandene Wohnnutzung zu schützen, sollen störende Vergnügungsstätten in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

3.2.7 Teilbereich G „Mecklenhorster Straße“

Am östlichen Ortsausgang der Kernstadt liegt das Gebiet „Mecklenhorster Straße“. Es handelt sich um ein kleinflächiges, gemischt genutztes Gebiet, das sich ohne eine in einem Bebauungsplan festgehaltene Ordnung entwickelt hat. Es umfasst die Bebauung südlich der Mecklenhorster Straße im Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünflächen. Der westliche Teil des Bereichs besteht aus Wohnhäusern sowie einer kleinen landwirtschaftlichen Hofstelle, während sich östlich als letzte Gebäude des Siedlungskörpers der Kernstadt ein Bauzentrum angesiedelt hat. Die Bebauung südlich der Mecklenhorster Straße ragt deutlich weiter in den Freiraum hinein als ihr Pendant nördlich der Straße. Es liegt nicht in der städtebaulichen Entwicklungsabsicht der Stadt, den Siedlungskörper weiter in östlicher Richtung zu vergrößern. Daher sollen u.a. Vergnügungsstätten, die den bestehenden (und ebenfalls nicht gewünschten) gewerblichen Charakter des Gebiets verfestigen und eine Ausdehnung der Siedlung bewirken könnten, ausgeschlossen werden.

3.3 Bestand von Vergnügungsstätten

In der Kernstadt sind bereits mehrere Betriebe ansässig, die unter die Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ zu subsummieren sind. Nachfolgend werden sie entsprechend ihrer spezifischen Nutzung aufgeführt und im Stadtgebiet bzw. im Verhältnis zum Geltungsbereich des Bebauungsplans verortet.

3.3.1 Spielhallen

In der Kernstadt befinden sich derzeit 13 Spielhallen an acht Standorten (vgl. Tabelle 1), für zwei weitere wurde bereits ein Antrag gestellt. Über den Glücksspiel-Staatsvertrag und den darin festgehaltenen Mindestabstand (näher ausgeführt im

NGlÜSpG)³ wird sich der Bestand an Spielhallen zwangsläufig reduzieren: Die Erteilung sog. Mehrfachkonzessionen ist demnach ausgeschlossen. Das betrifft die Standorte Justus-von-Liebig-Straße 8, Nienburger Straße 6 und Lindenstraße 9a/Schäfergasse, sodass nach Ablauf der jeweiligen Konzessionen der Bestand auf acht Spielhallen reduziert werden wird. Darüber hinaus liegen die Spielhallen in der Lindenstraße 7a und 9a weniger als 100 m (Luftlinie) auseinander, weshalb auch hier mit Ablauf einer Konzession gemäß § 10 Absatz 2 NGlÜSpG ein Standort endgültig schließen muss. Somit wird sich der Bestand mittelfristig auf sieben Spielhallen belaufen. Über eine unbefristete Baugenehmigung verfügen die Spielhallen an den Standorten Lindenstraße 7a, Am Wallhof 4 und Mittelstraße 5.

Standort	Anzahl der Spielhallen	Größe in m ²
Lindenstraße 7a	1	150
Nienburger Straße 6	3	99,39 – 99,97
Justus-von-Liebig-Straße 8	3	151,54 – 169,05
Am Wallhof 4	1	175
Lindenstraße 9a/Schäfergasse	2	unbekannt
Mittelstraße 4	1	150,58
Ernst-Abbe-Ring 10	1	182,66
Mecklenhorster Straße 13a	1	147,56

Tabelle 1: Bestand an Spielhallen in Neustadt a.R. (Stand: 29.11.2016)

Im Stadtgebiet konzentrieren sich die Spielhallen auf zwei Bereiche: Einerseits die Innenstadt, andererseits das „Gewerbegebiet Ost“. Die in der Innenstadt gelegenen Spielhallen – hierzu sind die Standorte Lindenstraße 7a und 9a, Nienburger Straße 6, Am Wallhof 4 und Mittelstraße 4 zu zählen – befinden sich größtenteils im Teilbereich E, für den Vergnügungsstätten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit wenigen Ausnahmen ausgeschlossen werden sollen. Lediglich die Spielhalle in der Nienburger Straße 6 befindet sich nördlich der Innenstadt in einem Eignungsbereich nach den Darstellungen des Vergnügungsstättenkonzepts. Das Gewerbegebiet Ost, in dem sich die übrigen Spielhallen angesiedelt haben, wird im Vergnügungsstättenkonzept ebenfalls als Eignungsbereich ausgewiesen, sodass es sich hier um verträgliche Standorte im Sinne der Planung handelt.

3.3.2 Wettbüros

Bei der Erhebung des Bestands an Wettbüros ist zwischen reinen Annahmestellen und tatsächlichen Wettbüros, deren hauptsächlicher (mitunter einziger) Zweck das Anbieten von Wetten ist, zu unterscheiden.⁴ Im Folgenden werden daher Kioske, Tabakhäuser u.ä., die u.a. (aber nicht hauptsächlich) die Annahme von Wettscheinen anbieten, als Wettannahmestellen bezeichnet. Unter Wettbüros wird im Folgenden eine gewerbliche Nutzung verstanden, die auf das Anbieten und Entgegennehmen von Wetten (zumeist Sportwetten) gerichtet ist. Entsprechende Betriebe zeichnen

³ Siehe auch Kapitel 4.3 und 4.4.

⁴ VGH München, B. v. 21.5.2015 – 15 CS 15.9, NVwZ-RR 2015, 774.

sich z.B. dadurch aus, dass sie neben der Annahmestelle einen Bereich zum Verweilen und Verfolgen der Wettereignisse, meistens begleitet von einem rudimentären gastronomischen Service, anbieten.⁵ Allerdings ist das Anbieten von Sitzgelegenheiten und gastronomischen Service kein Tatbestandsmerkmal eines Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte, sondern dient lediglich als verfestigendes Indiz für das Vorliegen einer Vergnügungsstätte. Die Grenze zwischen Wettannahmestelle und Wettbüro wird regelmäßig dann überschritten, wenn neben der Wettannahme die Möglichkeit geboten wird, die Wettereignisse live über Monitore zu verfolgen.⁶

Es liegt auf der Hand, dass Wettbüros ein gänzlich anderes Publikum anziehen als Wettannahmestellen. Die Annahme von Wetten als Nebennutzung hat keine negativen städtebaulichen Auswirkungen, da sie weder mit aggressiver Reklame beworben wird, noch einen speziell auf die Abgabe von Wetten zielenden Besucherverkehr aus einem größeren Einzugsgebiet auslöst. Daher sollen reine Wettannahmestellen durch den Bebauungsplan auch nicht ausgeschlossen, sondern weiterhin nach den jeweiligen Baugebietsregelungen der BauNVO bzw. nach § 34 BauGB zulässig bleiben. Wettbüros werden jedoch ausgeschlossen, da hier die beschriebenen Auswirkungen zu erwarten und sie als Vergnügungsstätten zu qualifizieren sind.⁷

In Neustadt am Rübenberge befindet sich derzeit (Stand: 10.01.2017) ein Wettbüro im Runderel 3. Es liegt innerhalb eines Eignungsbereichs nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Neustadt am Rübenberge und ist somit von der Planung nicht betroffen.

4. Weitere Pläne, Gesetze und Konzepte

4.1 Regionalplan

Die Vorgaben aus der Regionalplanung ergeben sich (noch) aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2005 der Region Hannover. Ein neues Raumordnungsprogramm ist bereits beschlossen, aber bisher noch nicht in Kraft getreten. Es war somit lediglich als sonstiges Erfordernis in die Abwägung einzustellen. Bis zum Inkrafttreten des Plans wird das neue RROP in Kraft getreten sein. Daher soll nur auf das neue Programm abgestellt werden.

Das bereits beschlossene RROP 2016 greift die für den Vergnügungsstättenbebauungsplan relevanten Inhalte des RROP 2005 auf. Danach enthält das RROP 2016 keine expliziten Aussagen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Allerdings erfolgt durch die Funktionszuweisung als Mittelzentrum eine mittelbare Einflussnahme: Die Kernstadt von Neustadt hat eine Versorgungsfunktion, die über die Eigenversorgung hinausgeht. Das umfasst z.B. auch kerngebietstypische Vergnügungsstätten, die in der Regel ein überörtliches

⁵ OVG Rheinland-Pfalz, B. v. 14.04.2011 – 8 B 10278/11.OVG, ZfBR 2011, 582.

⁶ VGH München, B. v. 21.5.2015 – 15 CS 15.9, juris.

⁷ OVG Hamburg, U. v. 8.6.2016 – 2 E 6/15.N, ZfBR 2017, 77.

Einzugsgebiet haben.⁸ Sie sind somit in Gemeinden anzusiedeln, die auch eine überörtliche Funktion wahrnehmen sollen. Allerdings ist damit nicht gesagt, in welchem Umfang Vergnügungsstätten bereitgehalten werden sollen. Sofern die Stadt Neustadt a. Rbge. genügend Raum für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bietet, steht auch ein sonstiger Ausschluss nicht im Widerspruch zu den Absichten der Raumordnung.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge stammt aus dem Jahr 2000 und wurde für die Kernstadt zuletzt 2016 geändert. Er enthält allgemeine Nutzungsdarstellungen ohne weitere Differenzierung (z.B. nur gemischte Bauflächen statt MI, MK etc.). Die Begründung geht nicht näher auf die Ansiedlung von Vergnügungsstätten oder die angestrebte Entwicklung einzelner Teilflächen ein. Für die Innenstadt wird immerhin bestimmt, dass der Bereich „Markstraße Süd“ als Standort für hochqualifizierten Einzelhandel, Einrichtungen für Freizeit und Kultur und für den ruhenden Verkehr entwickelt werden soll, wobei dem Branchenmix und der Angebotsqualität höchste Bedeutung zukommen. Über diese Zielstellung lässt sich zumindest teilweise ein Ausschluss von Vergnügungsstätten, die eine negative Auswirkung auf ihre Umgebung hervorrufen, begründen.

4.3 Glücksspiel-Staatsvertrag

Vor dem Hintergrund der sich immer weiter ausbreitenden Spielhallen, die planungsrechtlich unter die Nutzungsart Vergnügungsstätten fallen, wurde 2012 der 2007 ratifizierte Glücksspiel-Staatsvertrag geändert. Neben diversen Grundsätzen zur Bereithaltung eines Angebots an Glücksspielmöglichkeiten, der Erteilung von Konzessionen etc. wurde ein eigener Abschnitt für Spielhallen aufgenommen. Demnach haben die Länder nach § 25 Abs. 1 GlüStV die Möglichkeit, einen Mindestabstand zu definieren, der zwischen zwei Spielhallen eingehalten werden muss. Der GlüStV bestimmt insofern nur, dass ein Mindestabstand in jedem Fall einzuhalten ist und Mehrfachkonzessionen daher verboten sind. Für neu beantragte Spielhallen sind die Neuregelungen nach § 29 Abs. 4 GlüStV unmittelbar anzuwenden. Die gewerberechtlichen Erlaubnisse müssen befristet werden. Hat eine Spielhalle noch eine gültige Genehmigung, läuft diese spätestens fünf Jahre nach Inkrafttreten des Vertrags ab. Denn gem. § 29 Abs. 4 S. 2 GlüStV unterfallen solche Genehmigungen, die vor dem 28.10.2011 erteilt wurden und deren Geltungsdauer nicht innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten des GlüStV auslaufen, der Übergangsregelung. Ein Betreiberwechsel und die Erteilung einer Genehmigung nach § 33i GewO an den neuen Betreiber nach diesem Stichtag ändern daran nichts.⁹ Somit sind alle vor dem Inkrafttreten des Staatsvertrags erteilten Konzessionen spätestens zum 30.6.2017 ausgelaufen.

Die schärferen Anforderungen an die Genehmigung und den Betrieb von Spielhallen im 2012 geänderten Glücksspielstaatsvertrag und in den gesetzlichen Regelungen der Länder Berlin, Bayern und des Saarlandes sind verfassungskonform. Dies hat

⁸ Vgl. Bönker/Bischopink: BauNVO, 2014, § 7, Rn. 79; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 122. Ergänzungslieferung, Stand: August 2016, § 7 BauNVO, Rn. 24.

⁹ Vgl. OVG Bautzen, Urt. v. 11.5.2016 – 3 A 314/15, juris.

das Bundesverfassungsgericht mit Beschluss vom 07.03.2017 entschieden und die Verfassungsbeschwerden von vier Spielhallenbetreiberinnen zurückgewiesen. Das Verbundverbot, die Abstandsgebote, die Reduzierung der Gerätehöchstzahl in Spielhallen und die Aufsichtspflicht seien zur Suchtprävention gerechtfertigt. Auch die Übergangsregelungen seien nicht zu beanstanden.¹⁰

4.4 Niedersächsisches Glücksspielgesetz

Anknüpfend an den Glücksspielstaatsvertrag hat das Land Niedersachsen das Glücksspielgesetz novelliert und in § 10 Abs. 2 S. 1 NGLüSpG einen Mindestabstand zwischen Spielhallen von 100 m festgelegt, wobei die kürzeste Entfernung zwischen zwei Spielhallen (Luftlinie) maßgeblich ist. Den Gemeinden wird dennoch Spielraum gelassen, indem beim Vorliegen eines besonderen öffentlichen Bedürfnisses oder besonderer örtlicher Verhältnisse der Mindestabstand entweder auf bis zu 50 m verkürzt oder auf bis zu 500 m erweitert werden kann.

Für die vorliegende Planung ist zu beachten, dass Spielhallen in der Regel negative städtebauliche Auswirkungen hervorrufen und somit im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch in nicht-kerngebietstypischer Form¹¹ ausgeschlossen werden sollen. Die Eignungsbereiche sind dagegen so kleinräumig, dass sich hier nicht eine unangemessene Häufung von Spielhallen ergeben kann. Insofern liegen keine Gründe vor, von der Öffnungsklausel nach § 10 Abs. 2 S. 3 NGLüSpG Gebrauch zu machen. Es wurde geprüft, dass der Mindestabstand nicht dazu führt, dass Spielhallen in den anvisierten Eignungsbereichen unzulässig sind, weil sich bereits in räumlicher Nähe bestehende Spielhallen befinden und somit eine versteckte Verhinderungsplanung entsteht.

4.5 Vergnügungsstättenkonzept

Im Jahr 2014 hat Neustadt am Rübenberge ein Vergnügungsstättenkonzept beschlossen. In diesem werden die Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten dargestellt, die Eignung des Stadtgebiets daraufhin untersucht und schließlich Empfehlungen für die Ansiedlung bzw. den Ausschluss von Vergnügungsstätten ausgesprochen. Es bildet somit eine wesentliche Arbeitsgrundlage für diesen Bebauungsplan, der das Konzept in eine rechtlich verbindliche Form übertragen soll.

Das Konzept sieht die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nördlich der Innenstadt uneingeschränkt bzw. in Bahnhofsnähe mit eingeschränktem Charakter vor. Darüber hinaus werden auch zwei Gewerbegebiete als geeignete Standorte angesehen. Dem steht ein vorgeschlagener Ausschluss in der restlichen Kernstadt gegenüber. Dabei wird nicht in störende und nicht störende Vergnügungsstätten differenziert. Diese Differenzierung wird in diesem Bebauungsplan vorgenommen. Einzelheiten dazu sind Kapitel 5.4 zu entnehmen.

¹⁰ Vgl. BVerfG, Beschluss vom 07.03.2017 - Az.: 1 BvR 1314/12, 1 BvR 1874/13, 1 BvR 1694/13 und 1 BvR 1630/12, juris

¹¹ Zur Begrifflichkeit nicht-kerngebietstypischer Spielhallen: Stock in König/Röser/Stock: BauNVO, 3. Auflage 2014, § 4a, Rn. 37 m.w.N.

4.6 Gestaltungssatzung

Für den Teilbereich E des Geltungsbereichs gilt eine von der Stadt im Jahr 2006 beschlossene Gestaltungssatzung. Die Satzung enthält u.a. Regelungen zur Größe, Gestaltung und Beschaffenheit von Werbeanlagen, sodass diesbezüglich einer Beeinträchtigung des Ortsbilds durch Werbeanlagen der Vergnügungsstätten bereits entgegen getreten wird. Für die weitere Planung ergibt sich daraus, dass für den Teilbereich E zumindest ästhetisch nicht die typischen negativen Auswirkungen von Vergnügungsstätten zu befürchten sind. Gleichwohl bedeutet die Aufstellung einer Gestaltungssatzung auch, dass es sich um ein schützenswertes Ortsbild handelt. Dieses kann sich auch über die Nutzung definieren, indem z.B. ein bestimmter Nutzungstyp auf Grund optisch damit verbundener Erscheinungsformen als störend wahrgenommen wird. Die Gestaltungssatzung liefert somit ein Indiz dafür, dass Vergnügungsstätten in diesem Bereich beeinträchtigend wirken können und daher keinesfalls im gesamten Teilbereich zulässig sein sollten.

II Planungskonzept

5. Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Grundsätzlich beurteilt sich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten – wie von allen anderen Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB auch – nach den §§ 30, 34 oder 35 BauGB. Da der Bebauungsplan mit seinem Geltungsbereich nur Teile der Kernstadt erfasst, nicht aber den planungsrechtlichen Außenbereich, soll die Zulässigkeit nach § 35 BauGB nicht näher erläutert werden.

5.1 Zulässigkeit nach § 30 BauGB

Prinzipiell reicht auch für Vergnügungsstätten das Tatbestandsmerkmal aus, dass ihre Zulassung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht, um eine Zulässigkeit zu begründen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich aus dem Katalog des § 9 BauGB und der BauNVO, die für die einzelnen Baugebiete die (ausnahmsweise) zulässigen Nutzungsarten regelt. Da keine der nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 26 BauGB festsetzbaren Flächen bzw. Gebiete (z.B. Flächen für den Gemeinbedarf und – sehr eingeschränkt – Grünflächen) eine Zulässigkeit für Vergnügungsstätten begründen kann, ist im Weiteren nur auf die Zulässigkeit in den Baugebieten nach der BauNVO abzustellen.

Bei der BauNVO handelt es sich um statisches Baurecht. Das bedeutet, dass Bebauungspläne nicht immer automatisch auf die neueste Fassung der BauNVO Bezug nehmen, sondern auf jene, die zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Bebauungsplans gilt. Das wirkt sich auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den jeweiligen Baugebieten aus, da bis zur BauNVO 1990 Vergnügungsstätten lediglich im Kerngebiet als allgemein zulässige Nutzung benannt wurden. Das bedeutet aber nicht, dass sie bis dahin in allen anderen Baugebieten ausgeschlossen wurden, sondern dass es kerngebietstypische Vergnügungsstätten gibt, die nur dort zulässig sind. In den anderen Baugebieten wurden Vergnügungsstätten unter „sonstigen Gewerbebetrieben“ subsummiert. Die

nachfolgende Tabelle gibt Aufschluss über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (VS) nach der jeweiligen Fassung der BauNVO:

Baugebiet	BauNVO 1962/1968/1977	BauNVO 1990/2017
§ 2 WS	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 3 WR	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 4 WA	ausnahmsweise zulässig als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	nicht zulässig
§ 4a WB	-	nicht kerngebietstypische VS können ausnahmsweise zugelassen werden
§ 5 MD	können als sonstige Gewerbebetriebe zulässig sein	nicht kerngebietstypische VS können ausnahmsweise zugelassen werden
§ 6 MI	können als sonstige Gewerbebetriebe zulässig sein	- nicht kerngebietstypische VS sind im überwiegend gewerblich geprägten Teil allgemein zulässig; - nicht kerngebietstypische VS können ausnahmsweise auch außerhalb des gewerblich geprägten Teils zugelassen werden
§ 7 MK	zulässig	zulässig
§ 8 GE	nicht kerngebietstypische VS zulässig	VS aller Art können ausnahmsweise zugelassen werden (auch kerngebietstypische)
§ 9 GI	nicht kerngebietstypische VS zulässig	nicht zulässig
§ 10, 11 SO	nur bei entsprechender Zweckbestimmung zulässig	nur bei entsprechender Zweckbestimmung zulässig

Tabelle 2: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den jeweiligen Baugebieten

Für Neustadt am Rübenberge ist die Unterscheidung der Zulässigkeit in den verschiedenen Fassungen der BauNVO besonders relevant, da zahlreiche Bebauungspläne vor 1990 erlassen wurden. Entsprechend sind die Festsetzungen der einzelnen Bebauungspläne anzupassen, um den angestrebten Zweck der Planung zu verwirklichen.

5.2 Zulässigkeit nach § 34 BauGB

Für den unbeplanten Innenbereich bestehen bezüglich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zwei Varianten: Entweder entspricht die nähere Umgebung faktisch einem Baugebiet nach der BauNVO. Dann ist die Regelung der aktuellen BauNVO 1990/2017 heranzuziehen, sodass sich die Zulässigkeit aus der obigen Tabelle (siehe Tab. 1 – rechte Spalte) ergibt (§ 34 Abs. 2 BauGB). Entspricht sie dagegen keinem Baugebiet, sind allein die nähere Umgebung und die dort

vorhandenen Nutzungen als Maßstab heranzuziehen (§ 34 Abs. 1 BauGB). Sind hier bereits Vergnügungsstätten ansässig, werden sie – je nach Charakter – als (nicht) kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig sein.

5.3 Zulässigkeit nach Inkrafttreten des Plans

Der Bebauungsplan verfolgt als Bebauungsplan i.S.v. § 9 Abs. 2b BauGB das Ziel, die Art der Nutzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (oder Teile davon) zu regeln - das jedoch nicht über positive Nutzungszuweisungen, sondern über den beschriebenen Teilausschluss von Vergnügungsstätten. Somit richtet sich in der Folge die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans generell nach § 30 BauGB. Unterschieden wird lediglich danach, ob § 30 Abs. 1 BauGB für einen qualifizierten Bebauungsplan oder § 30 Abs. 3 BauGB für den einfachen Bebauungsplan Anwendung findet. Alle weiteren Nutzungen beurteilen sich nach § 34 BauGB bzw. nach den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans.

6. Kategorisierung der Vergnügungsstätten

Der Bebauungsplan soll keine positiven Standortbestimmungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten vornehmen, sondern für seinen Geltungsbereich lediglich den Ausschluss von Vergnügungsstätten gewährleisten. Der Ausschluss wird mit den negativen städtebaulichen Effekten begründet, die eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten bewirkt. Dazu gehören innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nachteilige Auswirkungen auf den Einzelhandel und die Innenstadt insgesamt. Von der Stadt gewünschte Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen werden durch Vergnügungsstätten verdrängt. Dabei ist nicht zwangsläufig eine Konkurrenz um leer stehende Gewerbeeinheiten zu fürchten – die Situation des Einzelhandels in Neustadt am Rübenberge ist entwicklungsfähig, sodass ohnehin ein Leerstand besteht und eine entsprechende Nachfrage nicht nachgewiesen werden kann. Allerdings kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten mittelbar negative Effekte nach sich ziehen, da z.B. entsprechende Teile der Innenstadt nicht mehr so häufig frequentiert werden wie bisher. Vergnügungsstätten sind aller Erfahrung nach dazu geeignet, sog. „Trading-Down-Effekte“ auszulösen. Ansässige Einzelhändler haben einen sinkenden Umsatz auf Grund geringeren Kundenverkehrs und müssen in der Folge schließen, sodass weiterer Leerstand entsteht. Diese Entwicklung will der Plangeber verhindern, sondern im Gegenteil seine Innenstadt stärken. Das beschlossene Einzelhandelskonzept von 2009 weist diesbezüglich deutlichen Handlungsbedarf aus, weshalb eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten kontraproduktiv wäre.

Zudem zeigt sich auch die Wohnnutzung sensibel gegenüber Vergnügungsstätten. Nicht umsonst hat der Ordnungsgeber Vergnügungsstätten in reinen und allgemeinen Wohngebieten für unzulässig erklärt. Da sich der Betrieb oftmals in die Abend- und Nachtstunden verlagert, Gäste sich auch vor der Vergnügungsstätte aufhalten etc., sind Vergnügungsstätten nicht mit einer vorwiegenden Wohnnutzung kompatibel. Ähnliches gilt für andere sensible Nutzungen wie Kindertagesstätten,

Schulen, Pflegeheime usw. Daher ist auch im Umfeld dieser Gebiete ein Ausschluss gerechtfertigt.

Allerdings darf keine reine Negativplanung betrieben werden, indem Vergnügungsstätten innerhalb der Gemarkung von Neustadt am Rübenberge schlechthin für unzulässig erklärt werden. Werden Teile des Stadtgebiets für Vergnügungsstätten gesperrt, müssen sie sich woanders (weitgehend) uneingeschränkt ansiedeln dürfen. Allerdings muss diese positive Standortzuweisung nicht zwingend über die Festsetzungen desselben Bebauungsplans erfolgen, der die Nutzung an anderer Stelle ausschließt. Es reicht vielmehr, begründet darzulegen, dass Vergnügungsstätten an anderer Stelle zulässig sind. Dem soll im Folgenden in Form von vier Kategorien nachgegangen werden.

6.1 Vergnügungsstätten sind uneingeschränkt zulässig

Wie bereits an anderer Stelle dargelegt wurde, sind Vergnügungsstätten im System der BauNVO nach „kerngebietstypischen“ und „nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten“ zu unterscheiden. Eine uneingeschränkte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten bedeutet demnach, dass in dem betreffenden Gebiet auch kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig sein müssen. Das trifft auf den Bereich nördlich der Innenstadt zu. Dieser Bereich ist sowohl aus stadtplanerischer¹² als auch aus baurechtlicher Sicht dazu geeignet, diese Arten von Vergnügungsstätten aufzunehmen. Innerhalb des Eignungsbereichs befinden sich Teile der Bebauungspläne 106 A „Landwehrunterführung“, 108 A „Innenstadt“ und 108 B „Innenstadt“. Sie weisen für das Gebiet Kern- und Mischgebiete nach der BauNVO 1977 aus. In Kerngebieten sind Vergnügungsstätten aller Art regelmäßig zulässig, sodass hier auch baurechtlich das Ziel einer uneingeschränkten Zulässigkeit erreicht wird. In Mischgebieten sind Vergnügungsstätten hingegen nur eingeschränkt zulässig. Sofern sich ein entsprechender Ansiedlungsdruck ergibt, muss daher der betroffene Bebauungsplan geändert und als Art der Nutzung künftig ein Kern- statt eines Mischgebiets festgesetzt werden. Bislang liegen für diesen Bereich aber keine Anfragen vor, die eine Änderung der Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich machen würden.

6.2 Vergnügungsstätten sind eingeschränkt zulässig

Eine eingeschränkte Zulässigkeit kann prinzipiell auf zweierlei Art hergestellt werden: Einerseits hat der Ordnungsgeber in der BauNVO bereits eine Einschränkung dahingehend vorgenommen, dass zwischen kerngebietstypischen und nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unterschieden wird. Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind z.B. im Mischgebiet allgemein zulässig, ohne dass damit alle Arten von Vergnügungsstätten erfasst würden (vgl. Tab. 1). Andererseits kann die Gemeinde selbst durch eine Feingliederung eine Einschränkung vornehmen und z.B. bestimmte Arten von Vergnügungsstätten in einem Kerngebiet ausschließen. Eine entsprechende Gliederungsmöglichkeit ergibt sich aus § 1 Abs. 9 BauNVO.

¹² Vgl. Neustadt am Rübenberge (Hrsg.): Vergnügungsstättenkonzept, S. 73 f.

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Neustadt am Rübenberge sieht einen eingeschränkten Eignungsbereich in Bahnhofsnähe vor. Für den Eignungsbereich gilt der Bebauungsplan 106 A „Bahnhof Ostseite/ZOB“ 3. Änderung, der für das betroffene Gebiet ein Kerngebiet festsetzt. Weiterhin regelt die textliche Festsetzung 1.4, dass nur Lichtspieltheater, Tanzcafés und Tanzschulen als Unterarten der Vergnügungsstätten zulässig sind. Alle anderen Arten von Vergnügungsstätten sind hingegen unzulässig. Die Intention des Plangebers liegt in einer Stärkung des Bereichs zwischen Bahnhof und der Innenstadt mit Einzelhandelseinrichtungen. Die zugelassenen Vergnügungsstätten haben vor allem Begegnungs- und Geselligkeitscharakter, sodass sie sich gut in die städtebauliche Konzeption integrieren lassen. Da die aufgeführten Arten von Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind, bestehen keine weiteren Restriktionen in Form einer notwendigen Erteilung einer Ausnahme seitens der Gemeinde. Der Teilbereich begründet somit auch planungsrechtlich eine eingeschränkte Zulässigkeit (und nicht etwa eine versteckte Unzulässigkeit) von Vergnügungsstätten.

6.3 Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig

Waren Vergnügungsstätten in den bisherigen Kategorien (zum Teil nur eingeschränkt) regelmäßig zulässig, begründen diverse Baugebiete auch eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Diese findet sich z.B. in § 6 Abs. 3 BauNVO für Mischgebiete oder in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO für Gewerbegebiete. Nach dem Willen des Plangebers sollen Vergnügungsstätten lediglich in einigen Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden können. Die dafür geeigneten Gewerbegebiete sind das „Gewerbegebiet Ost“ und das Gewerbegebiet „Hannoversche Straße“. Im Gewerbegebiet Ost besteht bereits eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, sodass hier kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Für das Gewerbegebiet „Hannoversche Straße“ sind bislang nur KFZ-affine Gewerbebetriebe zulässig, was Vergnügungsstätten nach derzeitigem Stand in dem Gewerbegebiet ausschließt. Es gab bislang auch keine Anzeichen dafür, dass sich hier überhaupt Betreiber von Vergnügungsstätten ansiedeln wollen. Daher wird auch vorläufig nichts an der Regelung zur Zulässigkeit von Vorhaben geändert. Sollte sich aber ein Ansiedlungsdruck auf Grund mehrerer Anfragen ergeben, wäre die Stadt dazu bereit, Vergnügungsstätten für ausnahmsweise zulässig zu erklären und den Bebauungsplan 115 „Hannoversche Straße“ entsprechend anzupassen. Somit erfüllt bauplanungsrechtlich derzeit nur das Gewerbegebiet Ost die Funktion eines Eignungsbereichs, in dem Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sind. Dabei handelt es sich auch um kerngebietstypische Vergnügungsstätten.

Weiterhin soll im Teilbereich A „Gewerbegebiet Nord“ eine teilweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten mit Sportbezug sowie von Event-Hallen und Tanzlokalen begründet werden. Das Gewerbegebiet ist mit einem Bebauungsplan von 1974 überplant und sieht in einem Teilbereich lediglich die Zulässigkeit von Verwaltungs- und Lagergebäuden vor. Der rückwärtige, von der Wohn- und Schulnutzung weiter entfernte Teil ist keiner weiteren Gliederung unterworfen. Somit ist die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans angezeigt.

6.4 Ausschluss mit eingeschränkter Zulässigkeit

Die im Vergnügungsstättenkonzept enthaltenen Eignungsbereiche werden nicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst, da es keinen Handlungsbedarf zur Änderung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gibt. Geregelt wird somit nur der Ausschluss von Vergnügungsstätten, der aus den genannten städtebaulichen Gründen erfolgen soll. Allerdings sind auch Arten von Vergnügungsstätten denkbar, die nicht die beschriebenen negativen Auswirkungen haben, sondern sich auch gegenüber sensibleren Nutzungen als störungsarm erweisen. Dazu gehören z.B. Varietés und Kabarett, Billard-Cafés, Dart-Center, Lichtspieltheater oder kleine Wettannahmestellen ohne Aufenthaltsraum zur Verfolgung von Wettkämpfen. Diese Unterarten sollen auch in den Gebieten zulässig sein, in denen sonst Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Da es sich um die Regelung der Zulässigkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans handelt, ist hierzu eine entsprechende Festsetzung notwendig.¹³

7. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und das Planungsschadensrecht

Mit Hilfe des Bebauungsplans sollen Vergnügungsstätten an sensiblen Standorten ausgeschlossen werden. Dabei werden notwendigerweise Gebiete erfasst, in denen Vergnügungsstätten bislang zulässig waren, da es ansonsten an der Erforderlichkeit der Planung mangeln würde. Somit stellt sich zugleich die Frage, ob betroffene Grundeigentümer (nicht die Pächter) Schadensersatzansprüche auf der Grundlage des § 42 BauGB geltend machen können. § 42 BauGB ist grundsätzlich einschlägig, weil der Vergnügungsstättenbebauungsplan eine (zuvor allgemein oder nur ausnahmsweise) zulässige Nutzung ausschließt und damit die (privatnützige) Zulässigkeit der Nutzung ändert.¹⁴ Es gibt drei Fallkonstellationen, die im Folgenden hinsichtlich der Anwendbarkeit des § 42 BauGB untersucht werden sollen.

7.1 Bestandskräftig genehmigte Vergnügungsstätte wird planungsrechtlich unzulässig

In der Innenstadt existieren bereits Vergnügungsstätten (Spielhallen), die nach Inkrafttreten des Bebauungsplans planungsrechtlich unzulässig werden. Das bedeutet jedoch nicht, dass sie damit automatisch auch keine gültige Baugenehmigung für die ausgeübte Nutzung mehr besitzen. Die bereits erteilten Baugenehmigungen gelten fort; sie können befristet oder unbefristet sein. Sie gelten daher entweder bis zu ihrem Fristende oder auf unbestimmte Zeit fort, woran auch ein rechtsgültiger Bebauungsplan, der Vergnügungsstätten ausschließt, nichts ändert. In diesem Fall wird die ausgeübte Nutzung in den Bestandsschutz verwiesen, kann aber nicht aus Gründen des Bauplanungsrechts verboten werden.

In Bezug auf die Entschädigungspflicht bedeutet das Folgendes: Der Wert eines Grundstücks kann sinken, wenn eine bislang zulässige Nutzung in fernerer Zukunft nicht mehr ausgeübt werden darf, auch wenn die Nutzung bis auf weiteres mit Rücksicht auf eine bestandskräftige Genehmigung weiter ausgeübt werden darf. Der

¹³ Siehe Kapitel 9.

¹⁴ Vgl. Schmidt-Eichstaedt: Die Sieben-Jahres-Frist im Planungsschadenrecht – zugleich eine Anmerkung zum Beschluss des BVerfG vom 16.12.2014 – 1 BvR 2142/11 -, ZfBR 2015, 330 (331).

Bodenmarkt wird auf eine solche Konstellation aber nur dann mit Wertabschlägen reagieren, wenn mit der dauerhaften Zulässigkeit gerechnet werden konnte. Dies ist bei der Hauptgruppe der hier in Rede stehenden Vergnügungsstätten – den Spielhallen – aber gerade nicht der Fall. Die zusätzlich notwendigen gewerberechtlichen Erlaubnisse müssen nach dem Glückspielstaatsvertrag befristet werden, bestehende unbefristete Erlaubnisse laufen nach den Übergangsregelungen des Vertrags aus. Daher ist nicht damit zu rechnen, dass in diesen Fällen „eine nicht nur unwesentliche“ Bodenwertminderung im Sinn des § 42 Abs. 1 BauGB eintritt.

Der Unternehmer als Pächter erhält ohnehin keine Entschädigung, da in seinen Pachtvertrag nicht eingegriffen wird.

7.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten ohne bestehende Nutzung des Grundstücks als Sitz einer Vergnügungsstätte

Fand auf einem Grundstück bislang keine Nutzung als Vergnügungsstätte statt, kommt es hinsichtlich einer Entschädigungspflicht insbesondere darauf an, ob

- die Nutzung für Vergnügungsstätten seit **weniger als sieben Jahren oder schon länger** zulässig war und
- aus **welcher Rechtsgrundlage** sich die Zulässigkeit ergeben hatte – entweder aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder aus § 34 BauGB.

Fallgruppe a) Die Zulässigkeit besteht auf der Grundlage eines Bebauungsplans seit weniger als sieben Jahren

Ermöglicht der Bebauungsplan auf dem betroffenen (voll erschlossenen) Grundstück die Ansiedlung von Vergnügungsstätten erst seit weniger als sieben Jahren, ist § 42 Abs. 2 BauGB anzuwenden. Demnach ist die Entschädigung in Höhe der Differenz zwischen dem Grundstückswert mit den bisher zugelassenen Nutzungen und dem Wert, der sich nach dem Nutzungsausschluss ergibt, zu bezahlen.

Der Eigentümer als möglicher Betreiber oder Verpächter einer (nun unzulässigen) Vergnügungsstätte kann eine Entschädigung nach § 42 Abs. 2 BauGB für den Ausschluss von Vergnügungsstätten aber nur dann verlangen, wenn

- der Ausschluss kausal für Bodenwertminderungen ist,
- sich der Bodenwert nicht nur unwesentlich verringert und
- keine mittel- bis langfristigen Wertsteigerungen durch die Nutzungsaufhebung zu erwarten sind.

Aus den obengenannten Gründen kann sich der Bodenmarkt auch in dieser Fallkonstellation nicht darauf verlassen, dass eine vorerst bestehende Zulässigkeit der Nutzung eines Grundstücks als Standort für eine Vergnügungsstätte (insbes. Spielhalle) auf Dauer erhalten bleibt. Die Aufhebung der Zulässigkeit dürfte daher kaum zu einer nennenswerten Wertminderung führen. Zudem kann der Bodenwert infolge der Befreiung des Quartiers von imageschädigenden Spielhallen sogar positiv beeinflusst werden. Im Ergebnis ist auch hier das Risiko einer Schadensersatzpflicht gering.

Fallgruppe b) Die Zulässigkeit besteht auf der Grundlage eines Bebauungsplans seit mehr als sieben Jahren, wurde aber nicht ausgenutzt

Liegt ein Grundstück innerhalb eines Bebauungsplans und ist die Nutzung seit mehr als sieben Jahren zulässig, findet § 42 Abs. 3 BauGB Anwendung. Demnach kann der Eigentümer nur noch für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung Entschädigung verlangen, wobei sich die Höhe der Entschädigung aus der Differenz zwischen dem Grundstückswert bei der tatsächlich ausgeübten Nutzung und dem Grundstückswert der (nun beschränkten) Nutzung ergibt.

Der Begriff der „ausgeübten Nutzung“ umfasst den schon vorhandenen Bestand in Bezug auf die Bausubstanz und ihre Nutzung.¹⁵ Dabei kommt es nicht auf die in der Baugenehmigung umschriebene Nutzung an, sondern auf die planungsrechtlich zu beurteilende tatsächliche Nutzung.¹⁶ Hilfsweise kann auf die BauNVO und die in ihr beschriebenen Arten der baulichen Nutzung zurückgegriffen werden.

Innerhalb der Systematik der planungsrechtlich relevanten Nutzungsarten stellen die Vergnügungsstätten einen eigenen Nutzungstyp als Unterart gewerblicher Betriebe dar, differenziert nach kerngebietstypischen und nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten.¹⁷ Sie sind von anderen gewerblichen Nutzungen, z.B. Einzelhandel oder Schank- und Speisewirtschaften, deutlich unterschieden. Bei der ausgeübten Nutzung ist nicht auf den größten gemeinsamen Nenner zu beziehen (hier: Gewerbebetrieb), sondern es ist auf die in der BauNVO verwendeten Nutzungsbegriffe – hier also „Vergnügungsstätten“ - Bezug zu nehmen. Demnach kann z.B. ein Einzelhändler keinen Eingriff in die ausgeübte Nutzung geltend machen, wenn für sein Grundstück Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Fallgruppe c) Die Zulässigkeit besteht auf der Grundlage des § 34 BauGB

Ist die Nutzung eines Grundstücks durch eine Vergnügungsstätte (insbes. eine Spielhalle) bislang nach § 34 BauGB zulässig gewesen und wird nun durch den Bebauungsplan für unzulässig erklärt, kann es auch hier nur dann zu einem Entschädigungsanspruch kommen, wenn der Bodenmarkt auf die Änderung der zulässigen Nutzung mit einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung reagiert. Das ist nach dem oben Gesagten wegen der latenten Einschränkungen aus dem Glückspielstaatvertrag und dem zugehörigen Niedersächsischen Glückspielgesetz eher unwahrscheinlich.

Im Übrigen wird man in aller Regel davon ausgehen dürfen, dass eine aus § 34 BauGB abgeleitete Zulässigkeit der Nutzung bereits seit mehr als sieben Jahren besteht, so dass die „Nutzbarkeitsgewährleistungsfrist“ des § 42 BauGB bei Inkraftsetzung des Bebauungsplans abgelaufen ist.¹⁸

¹⁵ Runkel, in EZBK, § 42, Rn. 122; bestätigend: BVerwG, Beschl. v. 1.6.2011 -, 4 B 2.11 - juris.

¹⁶ BVerwG, Beschl. v. 1.6.2011, a.a.O.

¹⁷ Mitschang: Der Vergnügungsstättenbebauungsplan nach § 9 Abs. 2 b BauGB-neu, ZfBR 2012, 419; Stühler: Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO und deren Steuerung nach § 9 BauGB, BauR 2013, 685.

¹⁸ Vgl. Breuer, in Schrödter, BauGB, 8. Aufl. 2015, § 42, Rn. 64 ff.

7.3 Verhinderung der Zulassung von Vergnügungsstätten über eine Veränderungssperre

Schließlich ist noch zu erläutern, inwiefern sich eine Veränderungssperre auf die Systematik des § 42 BauGB auswirkt. Wird eine Veränderungssperre innerhalb der Sieben-Jahres-Frist erlassen, so verlängert sich die Siebenjahresfrist um die Dauer der Veränderungssperre.

Die Stadt Neustadt am Rübenberge hat zwei Veränderungssperren für den Vergnügungsstättenbebauungsplan beschlossen, um die Ansiedlung von Spielhallen zu verhindern. Eine Sperre betraf einen konkreten Fall. In einem konkreten Fall liegt der geplante Vorhabenstandort innerhalb eines Gewerbegebiets, das in der BauNVO-Fassung von 1968 festgesetzt wurde. Der Bebauungsplan ist seit 1974 rechtsgültig. Die Sieben-Jahres-Regelung wurde 1976 eingeführt. Die erste Sieben-Jahres-Frist lief zum 31.12.1983 ab. Es ist daher davon auszugehen, dass die Siebenjahresfrist seit geraumer Zeit abgelaufen ist.

III Festsetzungen

8. Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen beschränken sich lediglich auf die Festsetzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan beschreibt nicht ein zusammenhängendes Gebiet, sondern untergliedert sich in mehrere Teilbereiche der Kernstadt Neustadt. Die Änderung einzelner Bebauungspläne hat keine Änderungen zeichnerischer Festsetzungen zum Gegenstand, sondern erschöpft sich in der Formulierung bzw. Änderung textlicher Festsetzungen.

9. Textliche Festsetzungen

9.1 Festsetzung für den unbeplanten Innenbereich

TF 1 Einschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB

(1) *Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in den Teilgebieten, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind unzulässig:*

- *Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (kerngebietstypische Vergnügungsstätten),*
- *sexorientierte Vergnügungsstätten einschließlich Sexkinos,*
- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten),*
- *Multiplex-Kinos.*

(2) *Die Bestimmung des Abs. 1 gilt nicht für*

- *Varietés und Kabarets,*
- *Billard-Cafés,*
- *Dart-Center,*
- *Lichtspieltheater – außer Multiplex-Kinos -,*

- *Wettannahmestellen.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2b BauGB)

Begründung:

Die Ermächtigungsgrundlage in § 9 Abs. 2b BauGB bezieht sich explizit nur auf im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB. Daher werden alle Teilbereiche, die bereits durch einen einfachen oder qualifizierten Bebauungsplan überplant sind, nicht von der textlichen Festsetzung erfasst. Sie müssen im Wege einer Planänderung (s.u. Kapitel 9.2) an die Ziele der Planung angepasst werden.

Für die Teilgebiete, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, schließt Absatz 1 grundsätzlich alle Arten von Vergnügungsstätten aus. Dazu gehören sowohl kerngebietstypische als auch nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten, die nicht in Absatz 2 aufgeführt sind. Gesondert davon werden noch einmal sexorientierte Vergnügungsstätten genannt. Darunter sind z.B. Striptease-Lokale, Peep-Shows, Sex-Kinos, Sex-Shops mit Videokabinen etc. zu verstehen.¹⁹ Von ihnen gehen, wie von den übrigen Vergnügungsstätten auch, beeinträchtigende Wirkungen auf schutzbedürftige Anlagen, Wohnnutzungen und die städtebauliche Funktion einzelner Ortsteile aus.

Ausgenommen von dem allgemeinen Ausschluss nach Absatz 1 sind einige Unterarten von Vergnügungsstätten, die in Absatz 2 definiert werden. Dabei handelt es sich um nicht störende Typen von Vergnügungsstätten, die auch nicht die gemeinhin angenommenen negativen Begleiterscheinungen dieses Nutzungstyps mit sich bringen. Bei einigen Nutzungsarten – z.B. Wettannahmestellen oder Billard-Cafés – ist es sogar strittig, ob sie als Vergnügungsstätten anzusehen sind oder nicht. Absatz 2 der Festsetzung soll mithin der Klarstellung dienen, dass die genannten Nutzungsarten auch bei einer Subsumtion unter Vergnügungsstätten zulässig bleiben sollen. Ebenfalls klarstellender Natur ist der Hinweis, dass über die Zulässigkeit von Lichtspieltheatern keine Multiplexkinos oder Sexkinos zugelassen werden können. Dabei handelt es sich weder um vom Plangeber gewünschte Nutzungsformen, die sich in der Kernstadt ansiedeln sollen, noch um Arten von Vergnügungsstätten, die nicht die befürchteten negativen städtebaulichen Konsequenzen nach sich ziehen.

TF 2 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Die Bebauungspläne

Bebauungsplan 106 „Feldstraße“, in Kraft getreten am 16.07.1964,

Bebauungsplan 106 A „Landwehrunterführung, Bahnhof Ostseite/ZOB“, in Kraft getreten am 27.02.1974,

¹⁹ Vgl. Gierke in Brügelmann (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 99. Ergänzungslieferung, Stand: Juli 2016, Stuttgart: Kohlhammer, § 9, Rn. 515bc.

Bebauungsplan 108 B „Innenstadt“, in Kraft getreten am 12.05.1977

Bebauungsplan 108 B „Innenstadt“ 1. Änderung, in Kraft getreten am 08.07.1982,

Bebauungsplan 108 C „Wallstraße“, in Kraft getreten am 12.05.1977,

Bebauungsplan 108 C „Wallstraße“ 2. beschleunigte Änderung und Erweiterung, in Kraft getreten am 25.02.2010,

Bebauungsplan 108 C „Wallstraße“ 3. beschleunigte Änderung, in Kraft getreten am 03.03.2011,

Bebauungsplan 108 D „Innenstadt“, in Kraft getreten am 12.05.1977,

Bebauungsplan 108 E „Kleine Leine“ 1. Änderung, in Kraft getreten am 03.06.1993,

Bebauungsplan 108 E „Kleine Leine“ 2. Vereinfachte Änderung, in Kraft getreten am 05.01.1995,

Bebauungsplan 108 G „Innenstadt“, in Kraft getreten am 16.06.1976,

Bebauungsplan 108 G „Innenstadt“ 1. Änderung, in Kraft getreten am 25.03.1999,

Bebauungsplan 108 G „Innenstadt“ 2. Beschleunigte Änderung, in Kraft getreten am 13.12.2007,

Bebauungsplan 108 H „Markstraße Süd“, in Kraft getreten am 23.12.2004,

Bebauungsplan 113 „Gewerbegebiet Nord“ 1. Änderung, in Kraft getreten am 06.02.1974,

Bebauungsplan 118 „Lindenstraße“, in Kraft getreten am 29.12.1973,

Bebauungsplan 129 „Empeder Straße“ 1. Änderung, in Kraft getreten am 02.07.1981,

Bebauungsplan 136 „In der Kassebeern“, in Kraft getreten am 05.02.1981,

Bebauungsplan 137 „Auf der Linde“, in Kraft getreten am 11.03.1982,

Bebauungsplan 138 „Östlich der Kornstraße“, in Kraft getreten am 10.05.1979,

Bebauungsplan 143 „Hans-Böckler-Straße: Siemensstraße“, in Kraft getreten am 17.01.1991,

Bebauungsplan 148 „Mecklenhorster Straße/Winterskamp“, in Kraft getreten am 10.10.2013,

Bebauungsplan 156 „Moordorfer Straße“, in Kraft getreten am 23.12.1992,

werden innerhalb der festgesetzten Grenzen dieses Bebauungsplans Nr. 167 „Vergnügungsstätten“ wie aus den als Anlage beigefügten Festsetzungsblättern Nr. I bis XXIII ersichtlich geändert.

Begründung:

Wie bereits ausgeführt, darf auf Grundlage des § 9 Abs. 2b BauGB nur für im Zusammenhang bebaute Ortsteile, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten reguliert werden. Große Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind allerdings mit rechtsverbindlichen und – wirksamen Bebauungsplänen überplant. Um den Erfolg der Planung zu gewährleisten, ist auch im Geltungsbereich der einzelnen Bebauungspläne die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu modifizieren, soweit sie mit dem Geltungsbereich des Vergnügungsstätten-Bebauungsplans korrespondieren. Daher dient der Bebauungsplan zugleich als „Sammel-Bebauungsplan“, durch den die Festsetzungen anderer Bebauungspläne hinsichtlich eines bestimmten Regelungszwecks – hier: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten – modifiziert werden. Die Änderungen gelten räumlich immer nur für den Bereich, der vom Geltungsbereich des Vergnügungsstätten-Bebauungsplans erfasst wird. Zu den Rahmenbedingungen, die für die Bebauungspläne gelten, wie für die erfolgten Änderungen wird auf die nachfolgenden Ausführungen in Kapitel 9.2 verwiesen.

9.2 Änderung bestehender Bebauungspläne

Übersicht über die zu ändernden Bebauungspläne

B-Plan Nr.	Teilbereich	Inkrafttreten	Regelung zu Vergnügungsstätten
106	D	1964	GI nach BauNVO 1962
106 A	B	1974	GE nach BauNVO 1968
108 B	E	1977	MK nach BauNVO 1968
108 B 1.Ä.	E	1982	MK nach BauNVO 1977
108 C	E	1977	Festgesetztes WA und MK nach BauNVO 1968
108 C 2.b.Ä. und Erw.	E	2010	MI nach BauNVO 1990; Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen
108 C 3.b.Ä.	E	2011	MI und MK nach BauNVO 1990
108 D	E	1977	WA und MK nach BauNVO 1968
108 E 1.Ä.	E	1993	MI und MK nach BauNVO 1990; Vergnügungsstätten in MK sind ausgeschlossen
108 E 2.v.Ä.	E	1995	MI nach BauNVO 1990
108 G	E	1976	MK und WA nach BauNVO 1968
108 G 1.Ä.	E	1999	MK nach BauNVO 1990
108 G 2.b.Ä.	E	2007	MK nach BauNVO 1990
108 H	E	2004	MK nach BauNVO 1990
113 1.Ä.	A	1974	GE nach BauNVO 1968

118	B	1973	GE und MI nach BauNVO 1968
129 1.Ä.	C	1981	GE nach BauNVO 1977
136	D	1981	GE und MI nach BauNVO 1977
137	D	1981	GE nach BauNVO 1977
138	D	1979	GE (nur nicht wesentlich störende Betriebe) und MI nach BauNVO 1968
143	D	1991	GE (z.T. nur nicht wesentlich störend) und MI nach BauNVO 1977
148	G	2013	MI und GE (Vergnügungsstätten aller Art sind ausgeschlossen) nach BauNVO 1990
156	F	1992	GE (nur nicht wesentlich störende Betriebe) nach BauNVO 1990

Tabelle 3: Übersicht über die Festsetzungen der zu ändernden Bebauungspläne

9.2.1 Unterschiedliche Fassungen der BauNVO

Für die Stadt Neustadt am Rübenberge wird ein Bebauungsplan zur Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aufgestellt. Zu diesem Zweck müssen auch bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne geändert bzw. ergänzt werden. Immerhin bietet § 1 Abs. 9 BauNVO zweifelsfrei die Möglichkeit, auch hier steuernd aktiv zu werden. Fragen ergeben sich aber dann, wenn man die statische Natur der Geltung der BauNVO im Rahmen eines Bebauungsplans berücksichtigt. Jeder Bebauungsplan ist in Verbindung mit derjenigen BauNVO anzuwenden, die im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gegolten hat (unter Beachtung des jeweiligen Überleitungsrechts). Die Steuerungsmöglichkeit des § 1 Abs. 9 BauNVO z.B. wurde erst mit der BauNVO-Novelle 1977 eingeführt. Kann diese Steuerungsmöglichkeit dennoch auch auf Pläne angewendet werden, die nach der früheren BauNVO 1962 oder der nach 1968 aufgestellt wurden? Oder müssen diese Pläne auf die aktuelle Fassung der BauNVO umgestellt werden, wenn Modifikationen hinsichtlich der Zulässigkeit der Vergnügungsstätten vorgenommen werden sollen? Diesen Fragen soll im Folgenden nachgegangen werden.

Zur Frage, ob im Laufe der BauNVO-Novellen hinzugetretene Steuerungsmöglichkeiten auch auf Pläne anwendbar sind, für die eine ältere Fassung der BauNVO gilt

Die Möglichkeit, bestimmte Unterarten von Nutzungen auszuschließen, wurde über § 1 Abs. 9 BauNVO erst mit der Novelle 1977 eingeführt. In Neustadt am Rübenberge greifen aber zahlreiche Bebauungspläne auf die BauNVO 1968, in einem Fall sogar auf die Ursprungsfassung von 1962, zurück. Somit könnte man erwägen, die Anwendbarkeit der Regelung insbes. des § 1 Abs. 9 BauNVO (Ausschluss einzelner Unterarten von Nutzungen) auf ältere Fassungen der BauNVO zu verneinen. Dieser Ansicht ist jedoch nicht zu folgen.

Der Grundgedanke des neu eingeführten § 1 Abs. 9 BauNVO besteht nicht darin, eine eigenständige Steuerung neben bisher bestehenden zu schaffen, sondern nur die bereits bestehenden Steuerungsmöglichkeiten zu ergänzen.²⁰ In der ursprünglichen Fassung der BauNVO von 1962 war in § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO

²⁰ Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 122. Ergänzungslieferung, Stand: August 2016, § 1 BauNVO, Rn. 98.

bereits die Steuerung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Baugebieten vorgesehen. Versteht man § 1 Abs. 9 BauNVO als Ergänzung zur Feinsteuerung, ist es nur folgerichtig, dass man von der Festsetzungsmöglichkeit auch bei Plänen Gebrauch machen kann, die nach der BauNVO 1962/1968 aufgestellt wurden.

Allerdings bestand in der BauNVO 1962/1968 noch nicht die Möglichkeit, in allen Baugebieten allgemein zulässige Nutzungen auszuschließen oder nur ausnahmsweise zuzulassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO), die Art der Nutzung geschossweise zu gliedern (§ 1 Abs. 7 BauNVO) oder die Gliederung nur für Teile von Baugebieten vorzunehmen (§ 1 Abs. 8 BauNVO). Gleichwohl gab es ähnliche Regelungen bereits in einzelnen Gebietstypen, z.B. im Kerngebiet. Die Novelle 1977 hat diese Gliederungsmöglichkeiten „vor die Klammer gezogen“²¹, grundsätzlich fremd waren sie der BauNVO bis dato aber nicht. Somit ist auch diese Novelle eher im Sinne einer Klarstellung und Ergänzung zu verstehen und die Anwendungsmöglichkeit auch auf frühere Fassungen der BauNVO zu bejahen. Aus Sicht des Verordnungsgebers gibt es jedenfalls keinen triftigen Grund, ein WA nach BauNVO 1977 gliedern zu können, eines nach BauNVO 1962 jedoch nicht.

Schließlich ist auch die Rechtsprechung zu beachten. Es ist bislang zwar nicht der konkrete Fall verhandelt worden, dass eine Feinsteuerung rückwirkend für Pläne nach einer älteren Fassung der BauNVO vorgenommen wurde. Das Bundesverwaltungsgericht hat aber grundsätzlich bejaht, dass § 1 Abs. 9 BauNVO sogar auch auf Bauleitpläne anwendbar ist, die nach § 173 BBauG übergeleitet wurden und gar nicht auf Grundlage bundesrechtlicher Regelungen aufgestellt wurden.²² In seiner Entscheidung hat das Gericht ausgeführt, dass § 1 Abs. 9 BauNVO zwar grundsätzlich auf Baugebiete nach § 1 Abs. 2 BauNVO Anwendung finde. Allerdings sei gerade bei übergeleiteten Plänen nicht relevant, ob es sich tatsächlich um solche Baugebiete handle bzw. die in den alten Plänen verwendeten Gebietstypen in Baugebiete nach BauNVO „übersetzt“ würden. Vielmehr sei entscheidend, ob die Festsetzungen der alten Pläne zum Zeitpunkt der Überleitung auch Inhalt eines Bebauungsplans hätten sein können. Wenn dem so sei, seien für spätere Planänderungsverfahren die neuen, bundesrechtlichen Regelungen maßgeblich, was auch § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO einschließe. Dem muss man entnehmen, dass das BVerwG die Anwendung der §§ 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO ohne weiteres auch rückwirkend auf „alte Pläne“ für zulässig hält. Dem soll hier gefolgt werden.

Im Folgenden sollen die Änderungen der einzelnen Bebauungspläne erläutert werden. Dabei wird neben der Modifikation zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und im Einzelfall wichtigen Erscheinungen (z.B. bereits vorhandene Vergnügungsstätten im Plangebiet) nur auf die Punkte näher eingegangen, die abwägungsrelevant sind.

²¹ Fickert/Fieser: Baunutzungsverordnung, 12. Auflage, 2014, Einführung, 6.

²² BVerwG, B. v. 15.8.1991 – 4 N 1.89, NVwZ 1992, 879.

9.2.2 Bebauungsplan 106 „Feldstraße“

Es wird ein neuer Abschnitt „Textliche Festsetzungen“ eingefügt. In diesen Abschnitt wird folgende Festsetzung aufgenommen:

Art der baulichen Nutzung

Im festgesetzten Industriegebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig. Das gilt, nach Maßgabe des § 9 BauNVO, nicht für

- *Varietés und Kabarets,*
- *Billard-Cafés,*
- *Dart-Center,*
- *Lichtspieltheater – außer Multiplex-Kinos–,*
- *Wettannahmestellen.*

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Begründung

Die neue textliche Festsetzung dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundprinzipien des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“.

Der Bebauungsplan 106 „Feldstraße“ liegt im Teilbereich D des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“. Der Bebauungsplan 106 setzt für den Teil, der sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 167 überschneidet, ein Industriegebiet nach BauNVO 1962 fest. In dieser Fassung der BauNVO 1962 sind nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten in einem Industriegebiet allgemein zulässig. Um die Ziele des Bebauungsplans 167 zu erreichen, werden Vergnügungsstätten über die neue textliche Festsetzung ausgeschlossen. Nur die genannten Unterarten der Vergnügungsstätten sind weiterhin zulässig, da sie als verträglich eingestuft wurden. Ob die genannten Unterarten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, bestimmt sich nach § 9 BauNVO. Demgemäß sind Varietés und Kabarets, Billard-Cafés, Dart-Center, Lichtspieltheater und Wettannahmestellen hier allgemein zulässig.

Für die Umweltprüfung ergibt sich kein zusätzlicher zu berücksichtigender Eingriff.

9.2.3 Bebauungsplan 106 A „Landwehrunterführung, Bahnhof Ostseite / ZOB“

Es wird ein neuer Abschnitt „Textliche Festsetzungen“ eingefügt. In diesen Abschnitt wird folgende Festsetzung aufgenommen:

Art der baulichen Nutzung

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig. Das gilt, nach Maßgabe des § 8 BauNVO, nicht für

- *Varietés und Kabarets,*
- *Billard-Cafés,*

- *Dart-Center,*
- *Lichtspieltheater – außer Multiplex-Kinos –,*
- *Wettannahmestellen.*

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Begründung

Die neue textliche Festsetzung dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundprinzipien des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“.

Der südlichste Ausläufer des Geltungsbereichs des Bebauungsplan 106 A „Landwehrunterführung, Bahnhof Ostseite ZOB“ liegt im Teilbereich B des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“. Der Bebauungsplan 106 A setzt für den Teil, der sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 167 überschneidet, ein Gewerbegebiet nach BauNVO 1968 fest, in dem nach geltendem Recht nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig wären. Denn bis zur Änderungsverordnung 1990 waren Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe i.S.d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zu beurteilen. Um die Ziele des Bebauungsplans 167 zu erreichen, werden Vergnügungsstätten über die neue textliche Festsetzung ausgeschlossen. Nur die genannten Unterarten der Vergnügungsstätten sind weiterhin zulässig, da sie als verträglich eingestuft wurden. Ob die genannten Unterarten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, bestimmt sich nach § 8 BauNVO. Demgemäß sind Varietés und Kabarettts, Billard-Cafés, Dart-Center, Lichtspieltheater und Wettannahmestellen hier allgemein zulässig.

Für die Umweltprüfung ergibt sich kein zusätzlicher zu berücksichtigender Eingriff.

9.2.4 Bebauungsplan 108 B „Innenstadt“

Unter Nr. 4, 1. Abschnitt „Zu Ziffer 2, Nr. 1 a“ wird nach Nummer 4 neu eingefügt:

5. Im festgesetzten Kerngebiet sind innerhalb der festgesetzten Grenzen des Bebauungsplans Nr. 167 Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) unzulässig. Das gilt, nach Maßgabe des § 7 BauNVO, nicht für

- *Varietés und Kabarettts,*
- *Billard-Cafés,*
- *Dart-Center,*
- *Lichtspieltheater – außer Multiplex-Kinos –,*
- *Wettannahmestellen.*

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Begründung

Die neue textliche Festsetzung dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundprinzipien des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“.

Teile des Bebauungsplans 108 B „Innenstadt“ liegen in Teilbereich E des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“. Der Bebauungsplan erfasst den westlichen Rand der Innenstadt, der sich nördlich der Marktstraße befindet. Der Bebauungsplan setzt für den Teilbereich, der sich mit dem Bebauungsplan 167 überschneidet, neben Straßenverkehrsflächen ein Kerngebiet (BauNVO 1968) fest. In einem Kerngebiet sind grundsätzlich Vergnügungsstätten aller Art allgemein zulässig. Um die Ziele des Bebauungsplans 167 zu erreichen, werden Vergnügungsstätten über die neue textliche Festsetzung 5 im Kerngebiet, das innerhalb der festgesetzten Grenzen des Bebauungsplans Nr. 167 liegt, ausgeschlossen. Nur die genannten Unterarten der Vergnügungsstätten sind weiterhin zulässig, da sie als verträglich eingestuft wurden. Ob die genannten Unterarten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, bestimmt sich nach § 7 BauNVO. Demgemäß sind Varietés und Kabarets, Billard-Cafés, Dart-Center, Lichtspieltheater und Wettannahmestellen hier allgemein zulässig. Das Kerngebiet außerhalb der Grenzen des Bebauungsplans Nr. 167 ist von der neuen Festsetzung 5 nicht betroffen.

Für die Umweltprüfung ergibt sich kein zusätzlich zu berücksichtigender Eingriff.

9.2.5 Bebauungsplan 108 B „Innenstadt“ 1. Änderung

Im Abschnitt „Textliche Festsetzungen“ wird nach Nr. 2 neu eingefügt:

3. Im festgesetzten Kerngebiet sind innerhalb der festgesetzten Grenzen des Bebauungsplans Nr. 167 Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) unzulässig. Das gilt, nach Maßgabe des § 7 BauNVO, nicht für

- *Varietés und Kabarets,*
- *Billard-Cafés,*
- *Dart-Center,*
- *Lichtspieltheater – außer Multiplex-Kinos –,*
- *Wettannahmestellen.*

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Begründung

Die neue textliche Festsetzung dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundprinzipien des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“.

Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 108 B „Innenstadt“ 1. Änderung liegen in Teilbereich E des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“. Der Änderungsbereich ragt nur geringfügig in den Teilbereich E des Bebauungsplans 167 hinein. In diesem setzt er ein Kerngebiet nach BauNVO 1977 fest. In einem Kerngebiet sind grundsätzlich Vergnügungsstätten aller Art allgemein zulässig. Um die Ziele des Bebauungsplans 167 zu erreichen, werden Vergnügungsstätten über die neue textliche Festsetzung 3 im Kerngebiet, das innerhalb der festgesetzten Grenzen des Bebauungsplans Nr. 167 liegt, ausgeschlossen. Nur die genannten

Unterarten der Vergnügungsstätten sind weiterhin zulässig, da sie als verträglich eingestuft wurden. Ob die genannten Unterarten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, bestimmt sich nach § 7 BauNVO. Demgemäß sind Varietés und Kabarett, Billard-Cafés, Dart-Center, Lichtspieltheater und Wettannahmestellen hier allgemein zulässig. Das Kerngebiet außerhalb der Grenzen des Bebauungsplans Nr. 167 ist von der neuen Festsetzung 3 nicht betroffen.

Für die Umweltprüfung ergibt sich kein zusätzlich zu berücksichtigender Eingriff.

9.2.6 Bebauungsplan 108 C „Wallstraße“

Unter Nr. 4, 1. Abschnitt „Zu Ziffer 2, Nr. 1 a“ wird nach Nummer 5 neu eingefügt:

6. In den festgesetzten Kerngebieten sind Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) unzulässig. Das gilt, nach Maßgabe des § 7 BauNVO, nicht für

- Varietés und Kabarett,*
- Billard-Cafés,*
- Dart-Center,*
- Lichtspieltheater – außer Multiplex-Kinos –,*
- Wettannahmestellen.*

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Begründung

Die neue textliche Festsetzung dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundprinzipien des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“.

Der Bebauungsplan 108 C „Wallstraße“ liegt innerhalb des Teilbereichs E des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“. Der Bebauungsplan erfasst den zentral-westlichen Teil der Innenstadt, der sich nördlich der Marktstraße befindet. Neben Straßenverkehrsflächen setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet sowie mehrere Kerngebiete (BauNVO 1968) fest. In einem Kerngebiet sind grundsätzlich Vergnügungsstätten aller Art allgemein zulässig. Um die Ziele des Bebauungsplans 167 zu erreichen, werden Vergnügungsstätten über die neue textliche Festsetzung 6 ausgeschlossen. Nur die genannten Unterarten der Vergnügungsstätten sind weiterhin zulässig, da sie als verträglich eingestuft wurden. Ob die genannten Unterarten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, bestimmt sich nach § 7 BauNVO. Demgemäß sind Varietés und Kabarett, Billard-Cafés, Dart-Center, Lichtspieltheater und Wettannahmestellen hier allgemein zulässig.

Für die Umweltprüfung ergibt sich kein zusätzlich zu berücksichtigender Eingriff.

9.2.7 Bebauungsplan 108 C „Wallstraße“ 2. beschleunigte Änderung und Erweiterung

Im Abschnitt „Textliche Festsetzungen“ wird in § 1 „Gliederung des Mischgebietes“ folgender Absatz neu eingefügt:

§ 1 Gliederung des Mischgebietes

(3) *Abs. 1 und 2 gelten, nach Maßgabe des § 6 BauNVO, nicht für*

- *Varietés und Kabarett,*
- *Billard-Cafés,*
- *Dart-Center,*
- *Lichtspieltheater – außer Multiplex-Kinos –,*
- *Wettannahmestellen.*

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Abs. 1 und 2 lauten:

- (1) *Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. Nrn. 6 bis 8 BauNVO) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)*
- (2) *Die im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO) sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)*

Begründung

zu Abs. 3:

Der neue Absatz 3 der textlichen Festsetzung § 1 dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundprinzipien des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“.

Der Bebauungsplan 108 C „Wallstraße“ 2. beschleunigte Änderung und Erweiterung liegt innerhalb des Teilbereichs E des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“. Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich ein Mischgebiet nach BauNVO 1990 fest, in dem durch textliche Festsetzung (§ 1 Abs. 1 und 2) sowohl die allgemein als auch ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Die Planung der Steuerung von Vergnügungsstätten erfordert jedoch, diesen vollständigen Ausschluss wieder zu lockern. Schließlich sollen nach dem Willen des Plangebers einige nicht störende Unterarten von Vergnügungsstätten zulässig bleiben. Würde dem ein vollständiger Ausschluss dieser Nutzungsform (auch der als nicht störend eingestuften Unterarten) im Bebauungsplan 108 C 2. beschleunigte Änderung und Erweiterung gegenüber stehen, müsste das durch besondere Gründe gerechtfertigt werden. Diese lassen sich allerdings nicht für die verträglichen Unterarten der Vergnügungsstätten vorbringen, sondern lediglich für den Ausschluss der störenden Formen, wie er im übrigen Geltungsbereich des

Bebauungsplans 167 auch praktiziert wird. Daher wird, um die Ziele des Bebauungsplans 167 zu erreichen, ein neuer Absatz 3 in die textliche Festsetzung § 1 aufgenommen, der die als verträglich eingestuften Unterarten der Vergnügungsstätten zulässt. Ob die genannten Unterarten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, bestimmt sich nach § 6 BauNVO. Demgemäß sind Varietés und Kabarett, Billard-Cafés, Dart-Center, Lichtspieltheater und Wettannahmestellen in den Teilen des Mischgebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, allgemein zulässig. Außerhalb der durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebietsteile sind die genannten Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

Mit dem Absatz 3 wird der Zulässigkeitsmaßstab, entgegen der vorherigen Regelung, erweitert. Dennoch ist davon auszugehen, dass die zugelassenen Unterarten von Vergnügungsstätten in ihren Auswirkungen hinter anderen, im Mischgebiet bereits zulässige Nutzungen, zurücktreten. Daher ergibt sich kein zusätzlicher Abwägungsbedarf.

Zwar handelt es sich bei dem neuen Absatz 3 um eine Erweiterung der Zulässigkeit von Vorhaben. Diese Erweiterung begründet allerdings keinen weiteren Untersuchungsbedarf in der Umweltprüfung. Es ist davon auszugehen, dass die nunmehr zugelassenen Unterarten von Vergnügungsstätten in ihren möglicherweise beeinträchtigenden Wirkungen hinter bereits ermöglichte Nutzungen zurücktreten.

Für die Umweltprüfung ergibt sich insofern kein zusätzlich zu berücksichtigender Eingriff.

9.2.8 Bebauungsplan 108 C „Wallstraße“ 3. beschleunigte Änderung

Im Abschnitt „Textliche Festsetzungen“ wird § 5 neu eingefügt:

§ 5 Vergnügungsstätten

- (1) *In den festgesetzten Mischgebieten sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig.*
- (2) *In den festgesetzten Kerngebieten sind Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig.*
- (3) *Abs. 1 und 2 gelten, nach Maßgabe der §§ 6 und 7 BauNVO, nicht für*
 - *Varietés und Kabarett,*
 - *Billard-Cafés,*
 - *Dart-Center,*
 - *Lichtspieltheater – außer Multiplex-Kinos –,*
 - *Wettannahmestellen.*

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Begründung

Die neue textliche Festsetzung § 5 dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundprinzipien des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“.

zu Abs. 1 und 2:

Der Bebauungsplan 108 C „Wallstraße“ 3. beschleunigte Änderung liegt innerhalb des Teilbereichs E des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“. Die Planänderung setzt Baugebiete (Misch- und Kerngebiete) nach der BauNVO 1990 fest. In Mischgebieten sind - innerhalb der überwiegend gewerblich geprägten Teile des Gebietes - nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Außerhalb der überwiegend gewerblich geprägten Gebietsteile sind nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig. In Kerngebieten sind grundsätzlich Vergnügungsstätten aller Art allgemein zulässig. Um die Ziele des Bebauungsplans 167 zu erreichen, werden Vergnügungsstätten über die textliche Festsetzung § 5 in Abs. 1 und 2 in Misch- und Kerngebieten ausgeschlossen.

zu Abs. 3:

Der Plangeber beabsichtigt nicht alle Vergnügungsstätten vollständig auszuschließen. Bestimmte Unterarten von Vergnügungsstätten, die als verträglich eingestuft wurden, sollen zulässig sein. Daher wird, um die Ziele des Bebauungsplans 167 zu erreichen, der Absatz 3 aufgenommen, der die als verträglich eingestuften Unterarten der Vergnügungsstätten zulässt. Ob die genannten Unterarten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, bestimmt sich nach §§ 6 und 7 BauNVO. Demgemäß sind Varietés und Kabarettts, Billard-Cafés, Dart-Center, Lichtspieltheater und Wettannahmestellen in den Teilen des Mischgebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, allgemein zulässig. Außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebietsteile sind die genannten Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. In den Kerngebieten sind die genannten Vergnügungsstätten allgemein zulässig.

Zu beachten ist, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits Vergnügungsstätten befinden. Es wird insoweit auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 167 „Vergnügungsstätten“ verwiesen, weshalb dennoch ein Ausschluss stattfinden soll und welche Ersatzansprüche dem Eigentümer ggf. zustehen.

Für die Umweltprüfung ergibt sich kein zusätzlich zu berücksichtigender Eingriff.

9.2.9 Bebauungsplan 108 D „Innenstadt“

Unter Nr. 4, 1. Abschnitt „Zu Ziffer 2, Nr. 1 a“ wird nach Nummer 4 neu eingefügt:

5. In den festgesetzten Kerngebieten sind Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) unzulässig. Das gilt, nach Maßgabe des § 7 BauNVO, nicht für

- *Varietés und Kabarettts,*

- *Billard-Cafés,*
- *Dart-Center,*
- *Lichtspieltheater – außer Multiplex-Kinos –,*
- *Wettannahmestellen.*

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Begründung

Die neue textliche Festsetzung 5 dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundprinzipien des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“.

Der Bebauungsplan 108 D „Innenstadt“, der die zentral-nördliche Innenstadt erfasst, liegt im Teilbereich E des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohn- und Kerngebiete nach der BauNVO 1968 fest.

In einem Kerngebiet sind grundsätzlich Vergnügungsstätten aller Art zulässig. Um die Ziele des Bebauungsplans 167 zu erreichen, werden Vergnügungsstätten über eine textliche Festsetzung ausgeschlossen. Nur die genannten Unterarten der Vergnügungsstätten sind weiterhin zulässig, da sie als verträglich eingestuft wurden. Ob die genannten Unterarten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, bestimmt sich nach § 7 BauNVO. Demgemäß sind Varietés und Kabarettts, Billard-Cafés, Dart-Center, Lichtspieltheater und Wettannahmestellen hier allgemein zulässig.

Im Änderungsbereich befindet sich eine Spielhalle (Mittelstraße 4). Die Interessen der Spielhallenbetreiber, das Planungskonzept der Stadt und andere zu berücksichtigende Belange müssen in die Abwägung eingestellt werden. Zu diesen Zwecken wird auf die Begründung des Bebauungsplans Nr. 167 „Vergnügungsstätten“ verwiesen.

Für die Umweltprüfung ergibt sich kein zusätzlich zu berücksichtigender Eingriff.

9.2.10 Bebauungsplan 108 E „Kleine Leine“, 1. Änderung

Im Abschnitt „Textliche Festsetzungen“ werden folgende §§ 10 und 11 neu eingefügt:

§ 10 In den festgesetzten Mischgebieten sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

§ 11 Der Ausschluss nach § 5 und § 10 der textlichen Festsetzungen gilt, nach Maßgabe der §§ 6 und 7 BauNVO, nicht für

- *Varietés und Kabarettts,*
- *Billard-Cafés,*
- *Dart-Center,*
- *Lichtspieltheater – außer Multiplex-Kinos –,*

- *Wettannahmestellen.*

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

§ 5 lautet:

§ 5 *In den Kerngebieten (MK) werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)*

Begründung

Die neuen textlichen Festsetzungen § 10 und § 11 dienen der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundprinzipien des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“.

Der Bebauungsplan 108 E „Kleine Leine“ 1. Änderung liegt im Teilbereich E des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“. Der Bebauungsplan 108 E 1. Änderung setzt für seinen Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung mehrere Baugebiete nach § 4 (allgemeines Wohngebiet), § 6 (Mischgebiet) und § 7 (Kerngebiet) der BauNVO 1990 fest. Die textliche Festsetzung § 5 der 1. Änderung des Bebauungsplans 108 E „Kleine Leine“ schließt Vergnügungsstätten in Kerngebieten aus.

zu § 10:

In Mischgebieten sind - innerhalb der überwiegend gewerblich geprägten Teile des Gebietes - nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Außerhalb der überwiegend gewerblich geprägten Gebietsteile sind nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig. Um die Ziele des Bebauungsplans 167 zu erreichen, werden über die neue textliche Festsetzung § 10 in den festgesetzten Mischgebieten Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans E „Kleine Leine“ bereits festgesetzte textliche Festsetzung § 5 schließt Vergnügungsstätten in den festgesetzten Kerngebieten bereits aus. Demgemäß ist hier keine weitere Regelung erforderlich.

zu § 11:

Der Plangeber beabsichtigt nicht alle Vergnügungsstätten vollständig auszuschließen. Bestimmte Unterarten von Vergnügungsstätten, die als verträglich eingestuft wurden, sollen zulässig sein. Daher wird, um die Ziele des Bebauungsplans 167 zu erreichen, mit dem § 11 eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die als verträglich eingestuften Unterarten der Vergnügungsstätten in den Misch- und Kerngebieten zulässt. Der in der 1. Änderung des Bebauungsplans 108 E festgesetzte Ausschluss von Vergnügungsstätten in Kerngebieten (textliche Festsetzung § 5) wird folglich wieder gelockert. Dies erfordert die Planung der Steuerung der Vergnügungsstätten. Schließlich sollen nach dem Willen des Plangebers einige nicht störende Unterarten von Vergnügungsstätten zulässig bleiben. Würde dem ein vollständiger Ausschluss dieser Nutzungsform (auch der als nicht störend eingestuften Unterarten) in dem im Bebauungsplan 108 E

1. Änderung festgesetzten Kerngebieten gegenüber stehen, müsste das durch besondere Gründe gerechtfertigt werden. Diese lassen sich allerdings nicht für die vertraglichen Unterarten der Vergnügungsstätten vorbringen, sondern lediglich für den Ausschluss der störenden Formen, wie er im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans 167 auch praktiziert wird.

Ob die genannten Unterarten der Vergnügungsstätten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, bestimmt sich nach §§ 6 und 7 BauNVO. Demgemäß sind Varietés und Kabarettts, Billard-Cafés, Dart-Center, Lichtspieltheater und Wettannahmestellen in den Teilen des Mischgebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, allgemein zulässig. Außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebietsteile sind die genannten Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. In den Kerngebieten sind die genannten Vergnügungsstätten allgemein zulässig.

Zwar handelt es sich bei dieser Änderung des Bebauungsplan Nr. 108 E, 1. Änderung in Teilen um eine Erweiterung der Zulässigkeit von Vorhaben. Hierdurch wird allerdings kein weiterer Untersuchungsbedarf in der Umweltprüfung begründet. Es ist davon auszugehen, dass die nunmehr zugelassenen Unterarten von Vergnügungsstätten in ihren möglicherweise beeinträchtigenden Wirkungen hinter bereits ermöglichten Nutzungen zurücktreten. Die Auswirkungen anderer zulässiger Vorhaben in Kerngebieten sind regelmäßig als schwerwiegender einzustufen als jene einer Wettannahmestelle oder eines Billard-Cafés.

Für die Umweltprüfung ergibt sich insofern kein zusätzlich zu berücksichtigender Eingriff.

9.2.11 Bebauungsplan 108 E „Kleine Leine“, 2. vereinfachte Änderung

Es wird ein neuer Abschnitt „Textliche Festsetzungen“ aufgenommen. In diesen wird eingefügt:

Im festgesetzten Mischgebiet sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig. Das gilt, nach Maßgabe des § 6 BauNVO, nicht für

- *Varietés und Kabarettts,*
- *Billard-Cafés,*
- *Dart-Center,*
- *Lichtspieltheater – außer Multiplex-Kinos -,*
- *Wettannahmestellen.*

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 und 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO)

Begründung

Die neue textliche Festsetzung dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundprinzipien des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans 108 E - der nur einen kleinen Streifen betrifft, der ursprünglich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde - liegt im Teilbereich E des Bebauungsplans 167. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans 108 E wurde ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO ohne weitere Feingliederungen nach § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO festgesetzt. In Mischgebieten sind - innerhalb der überwiegend gewerblich geprägten Teile des Gebietes - nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Außerhalb der überwiegend gewerblich geprägten Gebietsteile sind nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.

Um die Ziele des Bebauungsplans 167 zu erreichen, werden Vergnügungsstätten über die neue textliche Festsetzung ausgeschlossen. Nur die genannten Unterarten der Vergnügungsstätten sind weiterhin zulässig, da sie als verträglich eingestuft wurden. Ob die genannten Unterarten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, bestimmt sich nach § 6 BauNVO. Demgemäß sind Varietés und Kabarettts, Billard-Cafés, Dart-Center, Lichtspieltheater und Wettannahmestellen in den Teilen des Mischgebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, allgemein zulässig. Außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebietsteile sind die genannten Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

Für die Umweltprüfung ergibt sich kein zusätzlich zu berücksichtigender Eingriff.

9.2.12 Bebauungsplan 108 G „Innenstadt“

Unter Nr. 3, 1. Abschnitt „Zu Ziffer 2, Nr. 1 a“ wird nach Nummer 5 neu eingefügt:

6. In den festgesetzten Kerngebieten sind Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) unzulässig. Das gilt, nach Maßgabe des § 7 BauNVO, nicht für

- *Varietés und Kabarettts,*
- *Billard-Cafés,*
- *Dart-Center,*
- *Lichtspieltheater – außer Multiplex-Kinos –,*
- *Wettannahmestellen.*

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Begründung

Die neue textliche Festsetzung dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundprinzipien des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“.

Der Großteil der südlich der Marktstraße gelegenen Innenstadt wird durch den Bebauungsplan 108 G überplant. Der nördliche Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 108 G „Innenstadt“ liegt im Teilbereich E des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“. Sofern sein Geltungsbereich mit dem des Bebauungsplans zur Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten übereinstimmt, setzt er

allgemeine Wohn- und Kerngebiete nach BauNVO 1968 fest. In textlichen Festsetzungen wird bestimmt, dass in den Kerngebieten je nach Lage Wohnungen oberhalb des 2. Obergeschosses oder des 1. Obergeschosses allgemein zulässig sind. Zudem wird für ein Flurstück geregelt, dass Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. In einem Kerngebiet sind grundsätzlich Vergnügungsstätten aller Art allgemein zulässig. Um die Ziele des Bebauungsplans 167 zu erreichen, werden Vergnügungsstätten über die neue textliche Festsetzung 6 ausgeschlossen. Nur die genannten Unterarten der Vergnügungsstätten sind weiterhin zulässig, da sie als verträglich eingestuft wurden. Ob die genannten Unterarten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, bestimmt sich nach § 7 BauNVO. Demgemäß sind Varietés und Kabarets, Billard-Cafés, Dart-Center, Lichtspieltheater und Wettannahmestellen hier allgemein zulässig.

Für die Umweltprüfung ergibt sich kein zusätzlich zu berücksichtigender Eingriff.

9.2.13 Bebauungsplan 108 G „Innenstadt“, 1. Änderung

Es wird ein neuer Abschnitt „Textliche Festsetzungen“ aufgenommen. In diesen wird eingefügt:

Art der Nutzung

Im festgesetzten Kerngebiet sind Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) unzulässig. Das gilt, nach Maßgabe des § 7 BauNVO, nicht für

- *Varietés und Kabarets,*
- *Billard-Cafés,*
- *Dart-Center,*
- *Lichtspieltheater – außer Multiplex-Kinos –,*
- *Wettannahmestellen.*

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Begründung

Die neue textliche Festsetzung dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundprinzipien des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“.

Der Bebauungsplan 108 G „Innenstadt“ liegt im Teilbereich E des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“. Die 1. Änderung des Bebauungsplans 108 G betrifft lediglich einen Häuserblock zwischen Pfarrgasse und Marktstraße. Für diesen wird als Art der Nutzung ein Kerngebiet (BauNVO 1990) ohne weitere Einschränkungen festgesetzt. In einem Kerngebiet sind grundsätzlich Vergnügungsstätten aller Art allgemein zulässig. Um die Ziele des Bebauungsplans 167 zu erreichen, werden Vergnügungsstätten über die neue textliche Festsetzung ausgeschlossen. Nur die genannten Unterarten der Vergnügungsstätten sind weiterhin zulässig, da sie als verträglich eingestuft wurden. Ob die genannten Unterarten allgemein oder

ausnahmsweise zulässig sind, bestimmt sich nach § 7 BauNVO. Demgemäß sind Varietés und Kabarett, Billard-Cafés, Dart-Center, Lichtspieltheater und Wettannahmestellen hier allgemein zulässig.

Für die Umweltprüfung ergibt sich kein zusätzlich zu berücksichtigender Eingriff.

9.2.14 Bebauungsplan 108 G „Innenstadt“, 2. beschleunigte Änderung

Im Abschnitt „Textliche Festsetzungen“ wird § 2 neu eingefügt:

§ 2 Vergnügungsstätten

Im festgesetzten Kerngebiet sind Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) unzulässig. Das gilt, nach Maßgabe des § 7 BauNVO, nicht für

- *Varietés und Kabarett,*
- *Billard-Cafés,*
- *Dart-Center,*
- *Lichtspieltheater – außer Multiplex-Kinos –,*
- *Wettannahmestellen.*

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Begründung

Die neue textliche Festsetzung dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundprinzipien des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“.

Der Bebauungsplan 108 G „Innenstadt“ 2. beschleunigte Änderung liegt im Teilbereich E des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“. Die 2. Änderung des Bebauungsplans 108 G betrifft ein kleines Grundstück südlich der Liebfrauenkirche. Als Art der Nutzung wird ein Kerngebiet (BauNVO 1990) ohne weitere Einschränkungen festgesetzt. In einem Kerngebiet sind grundsätzlich Vergnügungsstätten aller Art allgemein zulässig. Um die Ziele des Bebauungsplans 167 zu erreichen, werden Vergnügungsstätten über die textliche Festsetzung § 2 ausgeschlossen. Nur die genannten Unterarten der Vergnügungsstätten sind weiterhin zulässig, da sie als verträglich eingestuft wurden. Ob die genannten Unterarten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, bestimmt sich nach § 7 BauNVO. Demgemäß sind Varietés und Kabarett, Billard-Cafés, Dart-Center, Lichtspieltheater und Wettannahmestellen hier allgemein zulässig.

Für die Umweltprüfung ergibt sich kein zusätzlich zu berücksichtigender Eingriff.

9.2.15 Bebauungsplan 108 H „Marktstraße Süd“

Im Abschnitt „Textliche Festsetzungen“ wird nach Nr. 1.3 neu eingefügt:

1.4 In den festgesetzten Kerngebieten sind Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) unzulässig. Das gilt, nach Maßgabe des § 7 BauNVO, nicht für

- *Varietés und Kabarett,*
- *Billard-Cafés,*
- *Dart-Center,*
- *Lichtspieltheater – außer Multiplex-Kinos –,*
- *Wettannahmestellen.*

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Begründung

Die neue textliche Festsetzung dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundprinzipien des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“.

Der Bebauungsplan 108 H „Marktstraße Süd“ liegt fast vollständig im Teilbereich E des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“. Als Art der Nutzung werden für den sich mit diesem Bebauungsplan überschneidenden Geltungsbereich Kerngebiete nach der BauNVO 1990 festgesetzt. Textliche Festsetzungen regeln überdies den Ausschluss von Tankstellen sowie – je nach Lage - die Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des 2. Obergeschosses oder ab dem 1. Obergeschoss. In einem Kerngebiet sind grundsätzlich Vergnügungsstätten aller Art zulässig. Um die Ziele des Bebauungsplans 167 zu erreichen, werden Vergnügungsstätten über die neue textliche Festsetzung 1.4 ausgeschlossen. Nur die genannten Unterarten der Vergnügungsstätten sind weiterhin zulässig, da sie als verträglich eingestuft wurden. Ob die genannten Unterarten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, bestimmt sich nach § 7 BauNVO. Demgemäß sind Varietés und Kabarett, Billard-Cafés, Dart-Center, Lichtspieltheater und Wettannahmestellen hier allgemein zulässig.

Im von der Festsetzung betroffenen Bereich befinden sich in der Lindenstraße/Schäfergasse zwei Vergnügungsstätten. Zum Umgang mit damit verbundenen Fragestellungen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 167 „Vergnügungsstätten“ verwiesen.

Für die Umweltprüfung ergibt sich kein zusätzlich zu berücksichtigender Eingriff.

9.2.16 Bebauungsplan 113 „Gewerbegebiet Nord“, 1. Änderung

Es wird ein neuer Abschnitt „Textliche Festsetzungen“ aufgenommen. In diesen wird neu eingefügt:

Art der Nutzung

(1) Die Festsetzungen zur Art der Nutzung dieses Bebauungsplans bestimmen sich nach Maßgabe der BauNVO 2017 (Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)).

(2) Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig. Das gilt, nach Maßgabe des § 8 BauNVO, nicht für

- *Varietés und Kabarett,*
- *Billard-Cafés,*
- *Dart-Center,*
- *Lichtspieltheater – außer Multiplex-Kinos –,*
- *Wettannahmestellen,*
- *Paintballanlagen,*
- *Lasertaganlagen*
- *Tanzlokale,*
- *Event-Hallen.*

Die weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplans zum Ausschluss von bestimmten Nutzungen bleiben unberührt.

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Begründung

Die neue textliche Festsetzung dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundprinzipien des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“.

Der westliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 113 „Gewerbegebiet Nord“ 1. Änderung liegt im Teilbereich A des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“. Die 1. Änderung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet Nord setzt im mit dem Vergnügungsstättenbebauungsplan übereinstimmenden Geltungsbereich als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet nach BauNVO 1968 fest. Der östliche Teil des Gewerbegebiets, der an ein allgemeines Wohngebiet sowie einen Schulstandort anschließt, wird in seiner Nutzbarkeit eingeschränkt: Es sind lediglich Verwaltungs- und Lagergebäude sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans 113 setzt ein reines Wohngebiet fest. Dieser Bereich wird nicht vom Bebauungsplan 167 „Vergnügungsstätten“ umfasst.

zu Abs. 1:

Die BauNVO 1968 lässt im Gewerbegebiet nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten regelmäßig zu. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind hingegen unzulässig. Der Plangeber beabsichtigt jedoch neben den „üblichen“, nicht störenden Vergnügungsstätten auch Vergnügungsstätten mit Sportbezug (Paintball- und Lasertaganlagen) und Event-Hallen zuzulassen. Die sportbezogenen Vergnügungsstätten wie Lasertag- und Paintballanlagen sind jedoch in den Berufungsinstanzen bislang als kerngebietstypisch klassifiziert worden (OVG Rheinland-Pfalz, U. v. 28.9.2016, a.a.O.). Auch die Event-Halle lässt sich als kerngebietstypische Vergnügungsstätte klassifizieren. Somit ist eine Umstellung auf

die BauNVO 1990/2017 nötig, um die textliche Festsetzung auch tatsächlich umsetzbar zu machen. Der Plangeber beschränkt sich darauf, lediglich die Regelungen zur Art der Nutzung auf die BauNVO 1990/2017 umzustellen, nicht hingegen jene zum Maß der Nutzung. Das Vorgehen ist zulässig: Es steht den Gemeinden frei, in einem einfachen Bebauungsplan z.B. nur die Art der Nutzung, nicht aber das Maß der Nutzung (oder umgekehrt) festzusetzen. Wenngleich sich die Regelungen in vielfacher Weise sinnvoll ergänzen (zu denken ist vor allem an § 17 BauNVO), hat der Gesetzgeber eine losgelöste Betrachtung und Festsetzung ermöglicht. Somit ist eine Verknüpfung von Nutzungsart und –maß keine zwingende Notwendigkeit. Auch in der Literatur ist es z.B. anerkannt, dass lediglich die Vorschriften zur Art, nicht aber zum Maß der Nutzung umgestellt werden können.

Die nachfolgende Tabelle stellt die alte BauNVO 1968 und die neue BauNVO 1990/2017 hinsichtlich der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten in den durch die Umstellung betroffenen Gebietskategorien „Gewerbegebiet“ sowie „reines Wohngebiet“ gegenüber.

Baugebiet	BauNVO alt (1968)	BauNVO neu	Berücksichtigung bei der Änderung von Bebauungsplänen
Gewerbegebiet	<p>Regelmäßig zulässige Vorhaben, Abs. 2:</p> <p>Nr. 1 „Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,“</p> <p><i>Nr. 4 existierte nicht</i></p>	<p>Regelmäßig zulässige Vorhaben, Abs. 2:</p> <p>Nr. 1 „Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,“</p> <p>Nr. 4 „Anlagen für sportliche Zwecke.“</p>	<p>Die Änderungen für Nr. 1 sind lediglich klarstellender Natur. Es ist keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke begründet ebenfalls keinen weiteren Abwägungsbedarf. Sportanlagen sind deshalb in Gewerbegebieten für allgemein zulässig erachtet worden, da sie sich z.B. in Form einer Halle in das gängige Bebauungsbild einfügen und auch hinsichtlich ihrer</p>

			<p>Auswirkungen vergleichbar mit anderen Gewerbebetrieben sind. Sie stellen aber keine störungsintensivere Nutzungsart dar, die mit besonderem Gewicht in der Abwägung berücksichtigt werden müsste.</p>
<p>Gewerbegebiet</p>	<p>Ausnahmsweise zulässige Vorhaben, Abs. 3:</p> <p>Nr. 1 „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,“</p> <p>Nr. 2 „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.“</p> <p><i>Nr. 3 existierte nicht</i></p>	<p>Ausnahmsweise zulässige Vorhaben, Abs. 3:</p> <p>Nr. 1 „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,“</p> <p>Nr. 2 „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,“</p> <p>Nr. 3 „Vergnügungsstätten“</p>	<p>Bei der Ergänzung der Nr. 1 handelte es sich lediglich um eine Konkretisierung, um sachfremden Entscheidungen vorbeugen zu können (BR-Drucks. 354/89, Nr. 3 zu § 8, S. 4/5). Der Zulässigkeitsmaßstab von Wohnungen wurde daher nicht reduziert, es ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Das Überführen von Anlagen für sportliche Zwecke in die allgemein zulässigen Nutzungen führt zu keinem weitergehenden Abwägungsbedarf (s.o.).</p> <p>Die Aufnahme der Vergnügungsstätten als gesonderte Art der Nutzung ist Hauptgegenstand der vorliegenden Planung und wird</p>

			angemessen in der Abwägung berücksichtigt.
Reines Wohngebiet	Regelmäßig zulässige Vorhaben, Abs. 2: Nr. 1: Wohngebäude.	Regelmäßig zulässige Vorhaben, Abs. 2 und Abs. 4: Nr. 1: Wohngebäude Nr. 2: Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen Abs. 4: zu den nach Abs. 2 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.	Mit der Aufnahme der Nr. 2 handelt es sich um eine Erweiterung der allgemein zulässigen Nutzungen. Die 2013 mit aufgenommene neue allgemein zulässige Nutzung gilt gem. der Überleitungsvorschrift in § 245a Abs. 1 BauGB 2013 auch für ältere Bebauungspläne. Insofern ergibt sich durch die Erweiterung der allgemein zulässigen Nutzung kein Abwägungsbedarf. Der mit der BauNVO 1990 neu eingefügte Absatz 4, soll klarstellen, dass zum Wohnen auch das Wohnen mit Betreuung und Pflege gehört.
Reines Wohngebiet	Ausnahmsweise zulässige Vorhaben, Abs. 3: Nr. 1: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewer	Ausnahmsweise zulässige Vorhaben, Abs. 3: Nr. 1: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewer	Die mit der BauNVO 1990 neu eingefügte Nr. 2 wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen erweitert.

	bes <i>Nr. 2 existierte nicht</i>	bes, Nr. 2: sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	
--	--------------------------------------	--	--

Tabelle: Änderung der Art der Nutzung in Gewerbegebieten und in reinen Wohngebieten durch die BauNVO 2017

Die Art der Nutzung in Gewerbegebieten hat sich seit der BauNVO 1968 nicht wesentlich geändert. Vergnügungsstätten (auch kerngebietstypische) werden nunmehr ausnahmsweise zugelassen, Anlagen für sportliche Zwecke sind hingegen allgemein (und nicht mehr nur ausnahmsweise) zulässig.

Die in reinen Wohngebieten zulässige Art der Nutzung hat sich seit der BauNVO 1968 hingegen erweitert. Die neu eingefügte allgemein zulässige Nutzung (Kinderbetreuung) ist gem. Überleitungsvorschrift ohnehin auch rückwirkend anzuwenden. Der Zulässigkeitsmaßstab der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurde deutlich erweitert. Das reine Wohngebiet hat sich jedoch nie entwickelt, die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. In der nächsten Nachbarschaft befindet sich lediglich die Gesamtschule. Insofern spricht nichts gegen die Erweiterung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

zu Abs. 2:

Mit der Umstellung auf die BauNVO 2017 sind im Gewerbegebiet nun sowohl nicht-kerngebietstypische als auch kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Um die Ziele des Bebauungsplans 167 zu erreichen, werden Vergnügungsstätten über den Abs.2 der neuen textlichen Festsetzung ausgeschlossen. Nur die genannten Unterarten der Vergnügungsstätten sind weiterhin zulässig, da sie als verträglich eingestuft wurden. Ob die genannten Unterarten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, bestimmt sich nach § 8 BauNVO. Demgemäß sind Varietés und Kabarets, Billard-Cafés, Dart-Center, Lichtspieltheater, Wettannahmestellen, Paintballanlagen, Lasertaganlagen, Tanzlokale und Event-Hallen hier nur ausnahmsweise zulässig. Die Vergnügungsstätten mit Sportbezug (Paintballanlagen und Lasertaganlagen) sollen im Gewerbegebiet Nord zusätzlich zu den „üblichen“, nicht störenden Vergnügungsstätten (ausnahmsweise) zugelassen werden, da der Standort am Rande der Kernstadt als besonders geeignet dafür erscheint. Durch die räumliche Nähe zum Schulstandort können Synergien entstehen. Während sich bei Paintballanlagen darüber streiten lässt, ob es sich im planungsrechtlichen Sinne um Vergnügungsstätten oder Anlagen für sportliche Zwecke handelt (Anlage für sportliche Zwecke (für bestimmte Spielformen): BayVGH, B. v. 27.11.2012 – 15 BV

09.2719, ZfBR 2013, 271), sind Lasertaganlagen regelmäßig den Vergnügungsstätten zuzuordnen (OVG Rheinland-Pfalz, U. v. 28.9.2016 – 8 A 10338/16, juris). Sie sind somit einer Regelung im Vergnügungsstättenbebauungsplan grundsätzlich zugänglich. Darüber hinaus sollen auch Event-Hallen und Tanzlokale (ausnahmsweise) zulässig sein. Denn auch für diese Nutzungsarten eignet sich der Standort am Rande der Kernstadt besonders.

Über den Zusatz „die weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplans zum Ausschluss von bestimmten Nutzungen bleiben unberührt“ wird erreicht, dass z.B. in dem Teil des Gewerbegebiets, der Verwaltungs- und Lagergebäuden vorbehalten bleiben soll, nicht wider der ursprünglichen Planungsabsicht Vergnügungsstätten zulässig werden. Ohne diesen Zusatz könnte ggf. ein Widerspruch zwischen den Festlegungen konstruiert werden, der womöglich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge hat.

Durch die Umstellung der Festsetzungsinhalte zur Art der baulichen Nutzung auf die BauNVO 2017 wird der Zulässigkeitsmaßstab des Bebauungsplans 113 „Gewerbegebiet Nord“ 1. Änderung im Bereich des Gewerbegebietes erweitert. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der sportbezogenen Vergnügungsstätten begründet aber keinen umfangreichen Abwägungsbedarf, da die Auswirkungen hinter den bereits berücksichtigten Auswirkungen eines typischen Gewerbegebietes zurücktreten.

Mit der neuen Zulässigkeit einer Event-Halle und von Tanzlokalen können hingegen - im Falle einer Ansiedlung dieser Nutzungsart - ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie Lärmbelastungen verbunden sein. Das Gewerbegebiet grenzt unmittelbar an die stark befahrene Straße B6 an, kann jedoch nur über Anliegerstraßen südlich der B6 erreicht werden. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich lediglich eine Gesamtschule - die als schutzbedürftige Nutzung eingestuft werden kann, aber nur tagsüber genutzt wird. Die Nutzungszeiten einer Event-Halle oder eines Tanzlokals und einer Gesamtschule überschneiden sich i.d.R. nicht, sodass von den Auswirkungen, die von einer möglichen Event-Halle oder eines Tanzlokals direkt ausgehen, keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Für den Fall, dass sich eine Event-Halle oder ein Tanzlokal ansiedelt, ist jedoch mit erhöhtem Anfahrtsverkehr auch durch Wohnstraßen zu rechnen. Durch das weitläufige Verkehrsnetz kann sich der Verkehr jedoch dergestalt verteilen, dass keine erheblichen Belästigungen der Anwohner durch Verkehrslärm zu erwarten sind. Bei sich ggf. ergebenden Problemen, kann die Stadt verkehrslenkende Maßnahmen ergreifen.

9.2.17 Bebauungsplan 118 „Lindenstraße“

Es wird ein neuer Abschnitt „Textliche Festsetzungen“ aufgenommen. In diesen wird neu eingefügt:

1. Vergnügungsstätten

(1) Im den festgesetzten Mischgebieten sind Vergnügungsstätten unzulässig.

(2) Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig.

(3) Abs. 1 und 2 gelten, nach Maßgabe der §§ 6 und 8 BauNVO, nicht für

- *Varietés und Kabarettts,*
- *Billard-Cafés,*
- *Dart-Center,*
- *Lichtspieltheater – außer Multiplex-Kinos –,*
- *Wettannahmestellen.*

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Begründung

Die neue textliche Festsetzung dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundprinzipien des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“.

zu Abs. 1 und 2:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 118 deckt sich nahezu vollständig mit dem Teilbereich B des Bebauungsplans Nr. 167 „Vergnügungsstätten“. Als Art der baulichen Nutzung werden zwei Mischgebiete und ein Gewerbegebiet nach BauNVO 1968 festgesetzt. Auf die weitere Steuerung der Zulässigkeit von Nutzungen wurde verzichtet. In einem nach BauNVO 1968 festgesetzten Misch- und Gewerbegebiet sind nach geltendem Recht nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Denn bis zur Änderungsverordnung 1990 waren Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe i.S.d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zu beurteilen. Um die Ziele des Bebauungsplans 167 zu erreichen, werden Vergnügungsstätten über die textliche Festsetzung 1 Abs. 1 und 2 in Misch- und Gewerbegebieten ausgeschlossen.

zu Abs. 3:

Der Plangeber beabsichtigt nicht alle Vergnügungsstätten vollständig auszuschließen. Bestimmte Unterarten von Vergnügungsstätten, die als verträglich eingestuft wurden, sollen zulässig bleiben. Daher wird, um die Ziele des Bebauungsplans 167 zu erreichen, der Abs. 3 in die neue textliche Festsetzung aufgenommen, der die als verträglich eingestuften Unterarten der Vergnügungsstätten weiterhin zulässt. Ob die genannten Unterarten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, bestimmt sich nach §§ 6 und 8 BauNVO. Demgemäß sind Varietés und Kabarettts, Billard-Cafés, Dart-Center, Lichtspieltheater und Wettannahmestellen hier ausnahmsweise zulässig.

Für die Umweltprüfung ergibt sich kein zusätzlich zu berücksichtigender Eingriff.

9.2.18 Bebauungsplan 129 „Empeder Straße“, 1. Änderung

Im Abschnitt „Textliche Festsetzungen“ wird nach Nummer 4 neu eingefügt:

5.) Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig. Das gilt, nach Maßgabe des § 8 BauNVO, nicht für

- *Varietés und Kabarettts,*
- *Billard-Cafés,*
- *Dart-Center,*
- *Lichtspieltheater – außer Multiplex-Kinos –,*
- *Wettannahmestellen.*

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Begründung

Die neue textliche Festsetzung dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundprinzipien des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“.

Der Bebauungsplan 129, 1. Änderung liegt mit seinem Geltungsbereich zentral im Teilbereich C des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“. Er setzt eine Grünfläche und ein Gewerbegebiet nach BauNVO 1977 fest. Die Zulässigkeit von Nutzungen wird dahingehend eingeschränkt, dass nur Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig sind, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können. In einem Gewerbegebiet nach BauNVO 1977 sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Denn bis zur Änderungsverordnung 1990 waren Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe i.S.d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zu beurteilen. Um die Ziele des Bebauungsplans 167 zu erreichen, werden Vergnügungsstätten über die neue textliche Festsetzung 5 ausgeschlossen. Nur die genannten Unterarten der Vergnügungsstätten sind weiterhin zulässig, da sie als verträglich eingestuft wurden. Ob die genannten Unterarten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, bestimmt sich nach § 8 BauNVO 1977. Demgemäß sind Varietés und Kabarettts, Billard-Cafés, Dart-Center, Lichtspieltheater und Wettannahmestellen hier allgemein zulässig.

Für die Umweltprüfung ergibt sich kein zusätzlich zu berücksichtigender Eingriff.

9.2.19 Bebauungsplan 136 „In der Kassebeern“

Im Abschnitt „Textliche Festsetzungen“ wird nach § 2 neu eingefügt:

§ 3 Vergnügungsstätten

- (1) Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig.*
- (2) Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig.*
- (3) Abs. 1 und 2 gelten, nach Maßgabe der §§ 6 und 8 BauNVO, nicht für*
 - *Varietés und Kabarettts,*
 - *Billard-Cafés,*
 - *Dart-Center,*

- *Lichtspieltheater – außer Multiplex-Kinos –*,
- *Wettannahmestellen.*

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Begründung

Die neue textliche Festsetzung dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundprinzipien des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“.

zu Abs. 1 und Abs. 2:

Der Bebauungsplan befindet sich mit seinem Geltungsbereich vollumfänglich im Teilbereich D des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“. Als Art der Nutzung werden ein Misch- und ein Gewerbegebiet nach BauNVO 1977 festgesetzt. Weitere Einschränkungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bestehen nicht. In einem nach BauNVO 1977 festgesetzten Misch- und Gewerbegebiet sind nach geltendem Recht nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Denn bis zur Änderungsverordnung 1990 waren Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe i.S.d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zu beurteilen. Um die Ziele des Bebauungsplans 167 zu erreichen, werden Vergnügungsstätten über die textliche Festsetzung § 3 Abs. 1 und 2 in Misch- und Gewerbegebieten ausgeschlossen.

zu Abs. 3:

Der Plangeber beabsichtigt nicht alle Vergnügungsstätten vollständig auszuschließen. Bestimmte Unterarten von Vergnügungsstätten, die als verträglich eingestuft wurden, sollen weiterhin zulässig sein. Daher wird, um die Ziele des Bebauungsplans 167 zu erreichen, der Abs. 3 in die textliche Festsetzung § 3 aufgenommen, der die als verträglich eingestuften Unterarten der Vergnügungsstätten zulässt. Ob die genannten Unterarten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, bestimmt sich nach §§ 6 und 8 BauNVO. Demgemäß sind Varietés und Kabarett, Billard-Cafés, Dart-Center, Lichtspieltheater und Wettannahmestellen hier allgemein zulässig.

Für die Umweltprüfung ergibt sich kein zusätzlich zu berücksichtigender Eingriff.

9.2.20 Bebauungsplan 137 „Auf der Linde“

Im Abschnitt „Textliche Festsetzungen“ wird nach § 9 neu eingefügt:

§ 10 Vergnügungsstätten

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig. Das gilt, nach Maßgabe des § 8 BauNVO, nicht für

- *Varietés und Kabarett,*
- *Billard-Cafés,*
- *Dart-Center,*
- *Lichtspieltheater – außer Multiplex-Kinos –*,

- *Wettannahmestellen.*

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Begründung

Die neue textliche Festsetzung dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundprinzipien des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“.

Im Bebauungsplan 137 wird im südlichsten Teil des Geltungsbereichs ein Gewerbegebiet nach BauNVO 1977 festgesetzt. Dieses Gewerbegebiet befindet sich im Teilbereich D des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“. Das Gewerbegebiet erfährt keine weitere Einschränkung über textliche Festsetzungen. In einem nach BauNVO 1977 festgesetzten Gewerbegebiet sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Denn bis zur Änderungsverordnung 1990 waren Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe i.S.d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zu beurteilen. Um die Ziele des Bebauungsplans 167 zu erreichen, werden Vergnügungsstätten über die neue textliche Festsetzung § 10 ausgeschlossen. Nur die genannten Unterarten der Vergnügungsstätten sind weiterhin zulässig, da sie als verträglich eingestuft wurden. Ob die genannten Unterarten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, bestimmt sich nach § 8 BauNVO. Demgemäß sind Varietés und Kabarets, Billard-Cafés, Dart-Center, Lichtspieltheater und Wettannahmestellen hier allgemein zulässig.

Für die Umweltprüfung ergibt sich kein zusätzlich zu berücksichtigender Eingriff.

9.2.21 Bebauungsplan 138 „Östlich der Kornstraße“

Im Abschnitt „Textliche Festsetzungen“ wird nach Nr. 2 neu eingefügt:

3. Vergnügungsstätten

(1) Im festgesetzten Mischgebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig.

(2) Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig.

(3) Abs. 1 und 2 gelten, nach Maßgabe der §§ 6 und 8 BauNVO, nicht für

- *Varietés und Kabarets,*
- *Billard-Cafés,*
- *Dart-Center,*
- *Lichtspieltheater – außer Multiplex-Kinos –,*
- *Wettannahmestellen.*

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Begründung

Die neue textliche Festsetzung dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundprinzipien des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“.

zu Abs. 1 und Abs. 2:

Der Bebauungsplan befindet sich mit seinem Geltungsbereich vollumfänglich im Teilbereich D des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“. Als Art der Nutzung werden ein Misch- und ein Gewerbegebiet nach BauNVO 1968 festgesetzt. Das Gewerbegebiet ist gegliedert und lässt in seinem westlichen Teil (in Nachbarschaft zum Mischgebiet) nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zu. In einem nach BauNVO 1968 festgesetzten Misch- und Gewerbegebiet sind nach geltendem Recht nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Denn bis zur Änderungsverordnung 1990 waren Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe i.S.d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zu beurteilen. Um die Ziele des Bebauungsplans 167 zu erreichen, werden Vergnügungsstätten über die textliche Festsetzung 3 Abs. 1 und 2 in Misch- und Gewerbegebieten ausgeschlossen.

zu Abs. 3:

Der Plangeber beabsichtigt nicht alle Vergnügungsstätten vollständig auszuschließen. Bestimmte Unterarten von Vergnügungsstätten, die als verträglich eingestuft wurden, sollen weiterhin zulässig sein. Daher wird, um die Ziele des Bebauungsplans 167 zu erreichen, der Abs. 3 in die textliche Festsetzung 3 aufgenommen, der die als verträglich eingestuften Unterarten der Vergnügungsstätten zulässt. Ob die genannten Unterarten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, bestimmt sich nach §§ 6 und 8 BauNVO. Demgemäß sind Varietés und Kabarets, Billard-Cafés, Dart-Center, Lichtspieltheater und Wettannahmestellen hier allgemein zulässig.

Für die Umweltprüfung ergibt sich kein zusätzlich zu berücksichtigender Eingriff.

9.2.22 Bebauungsplan 143 „Hans-Böckler-Straße / Siemensstraße“

Im Abschnitt „Textliche Festsetzungen“ wird nach § 5 neu eingefügt:

§ 6 Vergnügungsstätten: Im festgesetzten Gewerbegebiet und im festgesetzten Mischgebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig. Das gilt, nach Maßgabe der §§ 6 und 8 BauNVO, nicht für

- *Varietés und Kabarets,*
- *Billard-Cafés,*
- *Dart-Center,*
- *Lichtspieltheater – außer Multiplex-Kinos –,*
- *Wettannahmestellen.*

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Begründung

Die neue textliche Festsetzung dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundprinzipien des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“.

Teile des Bebauungsplans 143 "Hans-Böckler-Straße / Siemensstraße" befinden sich im Teilbereich D des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“. Der Bebauungsplan 143 setzt für den Bereich, der sich mit dem B-Plan 167 überschneidet, ein Mischgebiet sowie ein Gewerbegebiet auf Grundlage der BauNVO 1977 fest. Das Gewerbegebiet ist zum Teil eingeschränkt, indem in einem Teilbereich nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und Abs. 3 BauNVO 1977 zulässig sind. Für das allgemeine Wohngebiet ist definiert, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO 1977 nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Das Mischgebiet unterliegt keinen weiteren Einschränkungen durch Nutzungsausschlüsse etc. In einem nach BauNVO 1977 festgesetzten Gewerbe- und Mischgebiet sind nach geltendem Recht nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Denn bis zur Änderungsverordnung 1990 waren Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe i.S.d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zu beurteilen. Um die Ziele des Bebauungsplans 167 zu erreichen, werden Vergnügungsstätten über die textliche Festsetzung § 6 in Gewerbe- und Mischgebieten ausgeschlossen. Nur die genannten Unterarten der Vergnügungsstätten sind weiterhin zulässig, da sie als verträglich eingestuft wurden. Ob die genannten Unterarten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, bestimmt sich nach §§ 6 und 8 BauNVO. Demgemäß sind Varietés und Kabarettts, Billard-Cafés, Dart-Center, Lichtspieltheater und Wettannahmestellen hier allgemein zulässig.

Für die Umweltprüfung ergibt sich kein zusätzlich zu berücksichtigender Eingriff.

9.2.23 Bebauungsplan 148 „Mecklenhorster Straße/Winterskamp“

Im Abschnitt „Textliche Festsetzungen“ werden die Nr. 1.1.3 und 1.2.5 neu gefasst:

1.1.3 Im festgesetzten Mischgebiet sind die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Satz 1 und 2 gelten, nach Maßgabe des § 6 BauNVO, nicht für

- *Varietés und Kabarettts,*
- *Billard-Cafés,*
- *Dart-Center,*
- *Lichtspieltheater – außer Multiplex-Kinos –,*
- *Wettannahmestellen.*

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

1.2.5 In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen

Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig. Satz 2 gilt, nach Maßgabe des § 8 BauNVO, nicht für

- *Varietés und Kabarettts,*
- *Billard-Cafés,*
- *Dart-Center,*
- *Lichtspieltheater – außer Multiplex-Kinos –,*
- *Wettannahmestellen.*

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Begründung

Die Änderung der textlichen Festsetzungen 1.1.3 und 1.2.5 dienen der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundprinzipien des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“.

Der Bebauungsplan 148 „Mecklenhorster Straße/Winterskamp“ liegt im Teilbereich G des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“ am östlichen Ortsausgang der Kernstadt. In seinem Geltungsbereich werden ein Misch- und ein nach Lärmemissionen gegliedertes Gewerbegebiet festgesetzt.

zu der textlichen Festsetzung 1.1.3:

Vergnügungsstätten aller Art werden in dem festgesetzten Mischgebiet über die textliche Festsetzung 1.1.3 des Bebauungsplans 148 ausgeschlossen. Die Planung der Steuerung von Vergnügungsstätten erfordert jedoch, diesen vollständigen Ausschluss wieder zu lockern. Schließlich sollen nach dem Willen des Plangebers einige nicht störende Unterarten von Vergnügungsstätten zulässig bleiben. Würde dem ein vollständiger Ausschluss dieser Nutzungsform (auch der als nicht störend eingestuften Unterarten) im Bebauungsplan 148 gegenüber stehen, müsste das durch besondere Gründe gerechtfertigt werden. Diese lassen sich allerdings nicht für die verträglichen Unterarten der Vergnügungsstätten vorbringen, sondern lediglich für den Ausschluss der störenden Formen, wie er im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans 167 auch praktiziert wird. Daher wird, um die Ziele des Bebauungsplans 167 zu erreichen, die Festsetzungen 1.1.3 so geändert, dass nun die als verträglich eingestuften Unterarten der Vergnügungsstätten zulässig sind. Ob die genannten Unterarten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, bestimmt sich nach § 6 BauNVO. Demgemäß sind Varietés und Kabarettts, Billard-Cafés, Dart-Center, Lichtspieltheater und Wettannahmestellen in den Teilen des Mischgebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, allgemein zulässig. Außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebietsteile sind die genannten Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

zu der textlichen Festsetzung 1.2.5:

Vergnügungsstätten aller Art werden in dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet über die textliche Festsetzung 1.2.5 des Bebauungsplans 148 ausgeschlossen. Auch hier gilt, dass der Ausschluss der Vergnügungsstätten wieder

gelockert werden muss, um die Planung der Steuerung von Vergnügungsstätten umzusetzen. Auch für das festgesetzte Gewerbegebiet liegen keine Gründe vor, die belegen warum auch die verträglichen Unterarten der Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden sollen. Daher wird, um die Ziele des Bebauungsplans 167 zu erreichen, die Festsetzung 1.2.5 mit der vorliegenden Fassung so geändert, dass nun die als verträglich eingestuften Unterarten der Vergnügungsstätten zulässig sind. Ob die genannten Unterarten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, bestimmt sich nach § 8 BauNVO. Demgemäß sind Varietés und Kabarett, Billard-Cafés, Dart-Center, Lichtspieltheater und Wettannahmestellen im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig.

Zwar handelt es sich bei der Änderung des Bebauungsplans Nr. 148 um eine Erweiterung der Zulässigkeit von Vorhaben. Diese Erweiterung begründet allerdings keinen weiteren Untersuchungsbedarf in der Umweltprüfung. Es ist davon auszugehen, dass die nunmehr zugelassenen Unterarten von Vergnügungsstätten in ihren möglicherweise beeinträchtigenden Wirkungen hinter bereits ermöglichte Nutzungen zurücktreten. Die Auswirkungen eines Gewerbebetriebs sind regelmäßig als schwerwiegender einzustufen als jene einer Wettannahmestelle oder eines Billard-Cafés.

Für die Umweltprüfung ergibt sich insofern kein zusätzlich zu berücksichtigender Eingriff.

9.2.24 Bebauungsplan 156 „Moordorfer Straße“

Im Abschnitt „Textliche Festsetzungen“ wird nach § 3 neu eingefügt:

§ 4 Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig. Das gilt, nach Maßgabe des § 8 BauNVO, nicht für

- *Varietés und Kabarett,*
- *Billard-Cafés,*
- *Dart-Center,*
- *Lichtspieltheater – außer Multiplex-Kinos –,*
- *Wettannahmestellen.*

Die weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplans zum Ausschluss von bestimmten Nutzungen bleiben unberührt.

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Begründung

Die neue textliche Festsetzung dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundprinzipien des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“.

Der Bebauungsplan 156 „Moordorfer Straße“ liegt im Teilbereich F des Bebauungsplans 167 „Vergnügungsstätten“. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich, der sich mit dem B-Plan 167 überschneidet, ein Gewerbegebiet nach

BauNVO 1990 fest. Das Gewerbegebiet ist eingeschränkt, indem nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind. In einem Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten aller Art ausnahmsweise zulässig. Um die Ziele des Bebauungsplans 167 zu erreichen, werden Vergnügungsstätten über die neue textliche Festsetzung § 4 ausgeschlossen. Nur die genannten Unterarten der Vergnügungsstätten sind weiterhin zulässig, da sie als verträglich eingestuft wurden. Ob die genannten Unterarten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, bestimmt sich nach § 8 BauNVO. Demgemäß sind Varietés und Kabarets, Billard-Cafés, Dart-Center, Lichtspieltheater und Wettannahmestellen ausnahmsweise zulässig.

Über den Zusatz „die weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplans zum Ausschluss von bestimmten Nutzungen bleiben unberührt“ wird geregelt, dass sich die Anlagen im Übrigen auch als das Wohnen nicht wesentlich störend erweisen müssen, um zulässig zu sein. Andernfalls kann sich eine Vergnügungsstätte trotz der Ausnahme in Satz 2 als unzulässig erweisen.

Für die Umweltprüfung ergibt sich kein zusätzlich zu berücksichtigender Eingriff.

IV Ergebnisse der Beteiligungen

10. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Grundlage der frühzeitigen Beteiligung bildeten der Vorentwurf der Begründung, der Vorentwurf der textlichen Festsetzungen mit Anlage (Festsetzungsblätter) sowie der Vorentwurf der Planzeichnung. Das Vergnügungsstättenkonzept war ebenfalls Gegenstand der Auslegungsunterlagen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 27.02.2017 bis einschließlich 27.03.2017. Insgesamt ging eine Stellungnahme ein.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.02.2017. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde damit bis zum 17.03.2017 die Möglichkeit gegeben, zum anstehenden Bebauungsplan frühzeitig Stellung zu nehmen. Von den insgesamt 33 beteiligten TÖB's gingen 8 Stellungnahmen ein.

Im Ergebnis wurden keine Hinweise zur Berücksichtigung in der Abwägung hervorgebracht.

11. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Grundlage der förmlichen Beteiligung bildeten der Entwurf der Begründung, der Entwurf der textlichen Festsetzungen mit Anlage (Festsetzungsblätter) sowie der Entwurf der Planzeichnung. Das Vergnügungsstättenkonzept war ebenfalls Gegenstand der Auslegungsunterlagen.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans vom 25.07.2017 bis einschließlich 25.08.2017 statt. Insgesamt ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.07.2017 beteiligt. Ihnen wurde die Möglichkeit gegeben, bis zum 25.08.2017 ihre Stellungnahme abzugeben. Von den insgesamt 33 beteiligten TÖB's gingen 9 Stellungnahmen ein.

Von den TÖB's wurden keine Hinweise zur Berücksichtigung in der Abwägung hervorgebracht.

Ein Einwand aus der Öffentlichkeit führt dazu, dass die Planung im Bereich des Bebauungsplans 113 „Gewerbegebiet Nord“ 1. Änderung geändert wird. Neben den zuvor genannten Vergnügungsstätten sind nun auch Event-Hallen und Tanzlokale zulässig. Diese Änderung führt dazu, dass der Entwurf des Bebauungsplans gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt werden musste und die Stellungnahmen erneut einzuholen waren.

Die erneute Beteiligung erbrachte folgende Ergebnisse: *(wird fortgesetzt)*

V Auswirkungen der Planung

12. Soziale Auswirkungen

Der weitgehende Ausschluss von Vergnügungsstätten begründet sich u.a. mit den negativen Begleiterscheinungen, die Betriebe dieser Nutzungsart regelmäßig hervorrufen. Dazu gehören u.a. Belästigungen für die Nachbarschaft durch Lärm oder trading-down-Effekte in Geschäftslagen, die einen erhöhten Leerstand und in der Folge u.a. die Ansiedlung eines qualitativ schlechteren Warenangebots zeitigen. Der Verödung von Geschäftslagen sowie die Beeinträchtigung von Wohngebieten haben zur Folge, dass besser situierte Einwohner die Gegend verlassen bzw. meiden. Es kommt zu Segregationseffekten, die eine sozial schwächere Bevölkerung in einer städtebaulich mißständlichen Lage zurücklässt und eine Abwertung einzelner Quartiere zur Folge hat. Insofern trägt die Planung dazu bei, sozial stabile Bevölkerungsstrukturen zu schützen und zu entwickeln. Auch durch die Zuweisung von Vergnügungsstätten an dafür geeignete Standorte kann sozialen Spannungen entgegengewirkt werden.

13. Stadtplanerische Auswirkungen

Im Wesentlichen kann auf die vorstehenden Ausführungen in Kapitel 10 verwiesen werden. Die Planung trägt zur weiteren Entwicklung der Innenstadt bei, die in einem qualitativ besseren Angebot und weniger Leerstand münden soll. Die oft aggressiv empfundene Leuchtreklame von Vergnügungsstätten wird aus sensiblen Stadtteilen verdrängt, wodurch sich für die Bevölkerung ein qualitativ aufgewertetes Ortsbild ergibt. Das in anderen Planungen verfolgte Ziel einer revitalisierten Innenstadt wird unterstützt. Städtebaulichen Mißständen wird entgegengewirkt. Vergnügungsstätten werden perspektivisch an für sie geeignete Standorte verwiesen, wodurch eine

ausgewogene Stadtentwicklung unter einer sinnvollen wie verträglichen Anordnung verschiedener Nutzungen zueinander erreicht wird.

14. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Die beschriebenen Effekte der Erhaltung einer stabilen, in der Regel auch zahlungskräftigeren Bevölkerungsstruktur, der Reduktion des Leerstands und der qualitativen Aufwertung des Ortsbilds auch und gerade in Einkaufsläden wirkt sich langfristig positiv auf die Einzelhandels- und Immobilienstruktur der Kommune aus. Auch der kommunale Haushalt wird mittelfristig entlastet, indem keine kostenintensiven Programme zum Entgegensteuern von unliebsamen städtebaulichen Entwicklungen nötig werden.

Dem stehen womöglich vorerst geringere Einnahmen aus der Gewerbesteuer entgegen, da jedenfalls in der Innenstadt eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten und somit eine kurzfristige Behebung des anzutreffenden Leerstands möglich wäre. Auch für die privaten Eigentümer können sich potenzielle Mietausfälle bemerkbar machen, wenn in Folge der Planung bestehende Nutzungsrechte nicht verlängert werden oder Vergnügungsstätten gar nicht erst zugelassen werden. Schadensersatzansprüche gegen die Stadt nach dem Planungsschadensrecht sind eher unwahrscheinlich.

15. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die Planung dient langfristig der angestrebten Revitalisierung der Innenstadt. Eine attraktive Innenstadt, die bereits jetzt gut erschlossen ist, zieht mehr Einwohner wie Besucher an und führt zu einer besseren Auslastung bestehender Infrastrukturen. Auch innerstädtische Wohnlagen werden durch die gezielte Steuerung einer mit dem Wohnen zumeist in Konflikt stehenden Nutzungen gestärkt, sodass z.B. Suburbanisierungstendenzen entgegengewirkt wird. Die Stadt ist somit nicht zum Bau und zur Unterhaltung neuer Infrastrukturen genötigt, wenn bestehende Wohnlagen als attraktiv empfunden und nachgefragt werden.

16. Auswirkungen auf die Umwelt

Siehe den nachfolgenden Umweltbericht.

VI Umweltbericht

17. Einleitung

17.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Plans

Der Bebauungsplan Nr. 167 „Vergnügungsstätten“ der Stadt Neustadt am Rübenberge soll für die Kernstadt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regeln. Grundlage der Planung ist ein 2014 von der Stadt beschlossenes Konzept zum Umgang mit Vergnügungsstätten in Neustadt am Rübenberge. Das Konzept enthält

Empfehlungen für geeignete Standorte, rät im Übrigen aber zu einem großflächigen Ausschluss von Vergnügungsstätten. Da sich in den Eignungsbereichen nicht die Frage nach der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten stellt – entweder sind sie ohnehin schon nach geltendem Planungsrecht zulässig oder es herrscht kein Ansiedlungsdruck -, beschränkt sich der Bebauungsplan auf den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Dazu teilt sich der Geltungsbereich auf insgesamt sieben Teilbereiche auf, die sich vom südlichen Ortseingang bei Poggenhagen bis zum nördlichen Abschluss der Kernstadt verteilen. Die Notwendigkeit für einen großen, zusammenhängenden Geltungsbereich konnte nicht erwiesen werden, da in Großteilen der Kernstadt Vergnügungsstätten nach geltendem Planungsrecht unzulässig sind.

Beim Ausschluss von Vergnügungsstätten ist zu beachten, dass es sich bei „Vergnügungsstätten“ um keinen legal definierten Begriff handelt. Folglich kommt es bei einzelnen Nutzungen immer wieder zu Streitigkeiten, ob sie nun als Vergnügungsstätte zu qualifizieren sind oder nicht. Der Plangeber hat daher Ausnahmen für einzelne Nutzungen formuliert, die ggf. als Vergnügungsstätten eingeordnet werden können, aber zulässig bleiben sollen. Dazu gehören Wettannahmestellen, Billard-Cafés, Varietés u.ä., die in der Regel keine beeinträchtigende Wirkung auf ihr städtebauliches Umfeld erzeugen.

Mit dem Bebauungsplan lässt sich künftig die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gezielt steuern. Für nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete wird über § 9 Abs. 2b BauGB erreicht, dass sich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach Maßgabe dieses Bebauungsplans beurteilt. Sofern sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit dem anderer Bebauungspläne überlagert, werden diese geändert, um das Planungsziel zu erreichen.

17.2 Darstellungen der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind

17.2.1 Bundesnaturschutzgesetz

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz²³ sind Natur und Landschaft als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen zu schützen. Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Berücksichtigung in der Planung

Der Bebauungsplan nimmt keinen unmittelbaren Bezug auf Natur und Landschaft, indem er nur eine Nutzungsart ausschließt. Dennoch wird durch die verringerten Lärmemissionen in der Innenstadt durch den Ausschluss von Verkehr erzeugenden Nutzungen ein Beitrag zur Gesundheit des Menschen geleistet. Weiterhin werden auch die in der Innenstadt gelegenen Baudenkmale bzw. ihre unmittelbare

²³ Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, 2542), das durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist.

Umgebung vor Verunstaltungen geschützt, indem Vergnügungsstätten mit ihren typischerweise aggressiv wirkenden Leuchtreklamen an anderen Standorten angesiedelt werden.

17.2.2 Landschaftsrahmenplan der Region Hannover

Der Landschaftsrahmenplan legt ausführlich Ziele und Maßnahmen dar, die den Natur- und Landschaftsschutz in der Region unterstützen sollen. U.a. sind Beeinträchtigungen der Landschaft und ihres Erholungswerts zu vermeiden, was auch die Übergangsbereiche von Siedlungen in die Landschaft betrifft.

Berücksichtigung in der Planung

Es ist eines der mit der Planung verfolgten Ziele, optisch störende Vergnügungsstätten nicht in den Ortsein- und ausgangsbereichen (und somit in Übergangsbereichen zur Landschaft) zu etablieren. Somit unterstützt die Planung diesbezüglich die Zielstellung des Landschaftsrahmenplans.

17.2.3 Landschaftsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge

Der Landschaftsplan definiert in seinem Beiplan Nr. 6 „Ästhetische Ressource – Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ natur- und kulturlandschaftlich bedeutsame Räume, die sich in unmittelbarer Umgebung der Siedlungskörper befinden.

Berücksichtigung in der Planung

Es ist eines der mit der Planung verfolgten Ziele, optisch störende Nutzungen in empfindlichen Bereichen der Stadt zu verhindern. Somit unterstützt die Planung die Erhaltung der natur- und kulturlandschaftlich bedeutsamen Räume.

18. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Planung bezieht sich lediglich auf den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Demgemäß wird auf die Schutzgüter eingegangen, soweit sie von der Planung tatsächlich berührt werden. Schutzgüter wie Boden, Arten und Lebensgemeinschaften oder Wasser werden von der Planung nicht berührt und daher auch nicht aufgeführt. Auswirkungen jedweder Art auf Natura 2000-Gebiete sind ebenfalls nicht anzunehmen.

18.1 Derzeitiger Bestand

Der derzeitige Bestand umfasst mehrere Spielhallen sowie ein Wettbüro in der Kernstadt. Der Großteil der ansässigen Vergnügungsstätten konzentriert sich in der Innenstadt rund um die Marktstraße, das Gewerbegebiet Ost stellt einen weiteren Schwerpunkt dar. In der Umgebung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt befinden sich mehrere Baudenkmale sowie Wohnnutzungen.

18.2 Prognose bei der Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die nachfolgende Darstellung erfolgt schutzgutbezogen.

16.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Betroffenheit
Arten und Lebensgemeinschaften ²⁴	nicht betroffen
Boden	nicht betroffen
Wasser	nicht betroffen
Landschaft	Erklärtes Ziel der Planung ist es, die Ortseingänge – und somit mittelbar den Übergang in die freie Landschaft – attraktiv zu gestalten. Daher werden Vergnügungsstätten in diesen Bereichen auf Grund ihrer oft als beeinträchtigend empfundenen äußeren Erscheinung ausgeschlossen. In der Folge ergibt sich ein harmonischer Übergang vom Siedlungskörper in die Landschaft, sodass die Planung positive Auswirkungen auf das Schutzgut hat.
Klima/Luft	Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in weiten Teilen der Kernstadt führt zu einem geringeren Verkehrsaufkommen. Gerade kerngebietstypische Vergnügungsstätten haben einen größeren Einzugsbereich und sollen für ein größeres und allgemeineres Publikum erreichbar sein. ²⁵ Damit ist regelmäßig auch ein höheres Verkehrsaufkommen in Folge eines nutzungsspezifischen An- und Abfahrtverkehrs zu verzeichnen. Durch den Nutzungsausschluss bzw. die Verlagerung in weniger zentral gelegene Teile der Kernstadt verringert sich das Verkehrsaufkommen im Zentrum der Kernstadt, was eine Verbesserung der Luftqualität (geringere Belastung mit Schadstoffen) bedeutet.
Mensch und menschliche Gesundheit	Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in weiten Teilen der Kernstadt führt zu einem geringeren Verkehrsaufkommen. Gerade kerngebietstypische Vergnügungsstätten haben einen größeren Einzugsbereich und sollen für ein größeres und allgemeineres Publikum erreichbar sein. Damit ist regelmäßig auch ein höheres Verkehrsaufkommen in Folge eines nutzungsspezifischen An- und Abfahrtverkehrs zu verzeichnen. Durch den Nutzungsausschluss bzw. die Verlagerung in weniger zentral gelegene Teile der Kernstadt verringert sich das Verkehrsaufkommen im Zentrum der Kernstadt sowie dazu gehöriger Zubringerstraßen. Sowohl in der Kernstadt als auch in den umliegenden Stadtteilen ist die Wohnnutzung prägend, teilweise dominierend. Durch ein geringeres Verkehrsaufkommen sowie geringere Belästigungen von Anwohnern durch wohnungsnahen Vergnügungsstätten (z.B. durch Betriebszeiten) hat die Planung positive Auswirkungen auf das Schutzgut.

²⁴ Die Betrachtung umfasst die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

²⁵ BVerwG, U. v. 25.11.1983 – 4 C 64.79, BauR 1984, 142; Söfker, a.a.O., § 6 BauNVO, Rn. 43.

Schutzgut	Betroffenheit
	Allenfalls im Geltungsbereich des geänderten B-Plans 113 könnte es durch die Umstellung auf die BauNVO 2017 mit Zulassung auch einer Eventhalle oder von Tanzlokalen zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung an den Zufahrtsstraßen kommen.
Kultur- und sonstige Sachgüter	In der Innenstadt der Kernstadt befinden sich mehrere Baudenkmale. Vergnügungsstätten im Umfeld von Denkmälern sind dazu geeignet, die optisch prägende Wirkung des Denkmals zu beeinträchtigen, indem sie sich z.B. auffällig von ihrer Umgebung absetzen oder durch Leuchtreklame störend einwirken. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in der Innenstadt beugt dieser negativen Einflussnahme vor und wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus.

Tabelle 4: Auswirkung der Durchführung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter

18.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde sich der Bestand an Vergnügungsstätten in absehbarer Zeit vorerst reduzieren, da u.a. die Regelungen des GlüStV i.V.m. dem NGLüSpG greifen. Durch das mehrfach bekundete Interesse an der Eröffnung neuer Vergnügungsstätten in der Innenstadt wäre dieser Effekt aber nur vorübergehend, sodass langfristig mit einer Zunahme von Vergnügungsstätten zu rechnen wäre. Das Verkehrsaufkommen würde daher langfristig ansteigen. Berücksichtigt man die negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld, wäre mit einem vermehrten Wegzug aus der Innenstadt und Infolgedessen mit einem stärkeren Siedlungsbedarf anderswo zu rechnen, der u.a. zur Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen führen kann.

18.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Planung ruft, wie dargestellt, keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter hervor. Es sind daher keine Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich. Eine Erhöhung des Zu- und Abfahrtsverkehrs zum Teilgebiet A infolge von Sportspielstätten oder eines zulässigen Tanzlokals (Diskothek) kann ggf. durch verkehrslenkende Maßnahmen ausgeglichen werden.

18.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Anbetracht der Zielstellung des Bebauungsplans, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten planungsrechtlich zu steuern, bestehen keine anderen Planungsmöglichkeiten. Das gilt auch für die sog. Null-Variante (siehe dazu Kapitel 16.2.4).

19. Zusätzliche Angaben

19.1 Beschreibung der Merkmale verwendeter technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Im Rahmen der Umweltprüfung fanden keine technischen Verfahren Anwendung. Schwierigkeiten traten nicht auf, sieht man einmal davon ab, dass den naturschutzfachlichen Plänen aufgrund der spezifischen Zielsetzung der Planung wenig aussagekräftige Erkenntnisse entnommen werden konnten.

19.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Der Plan regelt nicht unmittelbar die Zulässigkeit neuer baulicher Vorhaben, sondern steuert lediglich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Eine erweiterte Zulässigkeit ergibt sich lediglich im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans 113 mit Zulassung einer (auch großen) Eventhalle und von Tanzlokalen. Dort waren bisher nur nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig. Nach der Umstellung auf die BauNVO 1990/2017 können ausnahmsweise auch die genannten kerngebietstypischen Anlagen zugelassen werden. Sofern es zu Beschwerden von Anliegern an den Zufahrtsstraßen südlich der B6 kommen sollte, muss denen nachgegangen werden. Abhilfe ist durch Verkehrslenkung möglich.

19.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Über den Bebauungsplan wird geregelt, dass Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Wettbüros oder Diskotheken) in der Kernstadt von Neustadt am Rübenberge größtenteils unzulässig sind. Lediglich kleinere Arten, wie z.B. Wettannahmestellen in Kiosks oder Billard-Cafés, bleiben in der Innenstadt zulässig. Die Stadt Neustadt am Rübenberge hat 2014 ein Konzept zur Steuerung der Vergnügungsstätten beschlossen, in dem auch beschrieben wird, wo sich Vergnügungsstätten noch ansiedeln dürfen. Diese Bereiche werden aber vom Plan nicht erfasst, da Vergnügungsstätten in diesen Bereichen bereits zulässig sind.

Da sich die Planung mit dem Ausschluss einer Nutzung beschäftigt, die oft als störend empfunden wird, sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Im Gegenteil: Die Zahl der Besucher von Spielhallen, die extra in die Kernstadt fahren, wird in Zukunft kleiner werden. Außerdem wird es in den Abend- und Nachtstunden für die Wohnbevölkerung weniger Lärmbelästigung geben. Auch Denkmale in der Innenstadt werden nicht mehr durch Leuchtreklame beeinträchtigt. Die Planung hat daher insgesamt positive Auswirkungen auf die Menschen, die Kulturgüter sowie das Klima und die Luft.

VII Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch ist im Zeitraum der Aufstellung dieses Bebauungsplans mehrfach geändert worden. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans verlief wie folgt:

- Aufstellungsbeschluss am 07.04.2016,
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 27.02.2017 bis 27.03.2017.
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2017.
- Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 durch öffentliche Auslegung von 25.07.2017 bis 25.08.2017; erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB durch öffentliche Auslegung vom [REDACTED] bis [REDACTED]
- Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 mit Schreiben vom 19.07.2017 und erneut nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom _____
- Satzungsbeschluss [REDACTED]

Im Zeitraum dieses Verfahrens wurde das BauGB durch folgende Gesetze geändert:

- Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 BGBl. I 1057 (in Kraft getreten am 12.05.2017)
- Art. 6 des Gesetzes zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29.5.2017 BGBl. I 1298
- Art. 2 G des Gesetzes zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) vom 30.6.2017 BGBl. I 2193
- Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.7.2017 BGBl. I 2808 (in Kraft getreten am 28.07.2017).

Nach § 233 Abs. 1 BauGB sind Planaufstellungsverfahren, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher - d.h. vor dem Aufstellungsbeschluss – geltenden Rechtsvorschriften abzuschließen. Nach der Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (nämlich § § 245c BauGB) können Verfahren nach dem BauGB, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, abweichend von § 233 Absatz 1 Satz 1 aber nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 oder nach sonstigen Vorschriften dieses Gesetzes vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. § 233 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt – das heißt, dass das neue Recht zur Anwendung kommen kann, wenn mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden ist.

Für den vorliegenden Plan heißt dies Folgendes:

Da die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist (nämlich am 16.02.2017), ist dieses Bebauungsplanverfahren nach den vor dem Aufstellungsbeschluss (d.h. nach den vor dem 07.04.2016) geltenden Vorschriften abzuschließen. Von der Möglichkeit, auf die am 28.07.2017 noch nicht begonnenen Verfahrensschritte die Vorschriften des neuen Rechts anzuwenden, wurde und wird kein Gebrauch gemacht.

Daraus folgt, dass auf den vorliegenden Bebauungsplan folgende Fassung des Baugesetzbuchs anzuwenden ist:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Die **Baunutzungsverordnung** wurde während des Aufstellungsverfahrens zu diesem Plan ebenfalls geändert, und zwar durch Art. 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017.

Gemäß Art. 5 des Änderungsgesetzes sind die Änderungsvorschriften zur BauNVO am Tage nach der Verkündung des Gesetzes – d.h. am 13.05.2017 – in Kraft getreten. Für diesen Plan (zuletzt ausgelegt vom 25.07.2017 bis zum 25.08.2017) bedeutet dies, dass die neueste Fassung der BauNVO anzuwenden ist. Es gilt also die

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

(Für die geänderten Bebauungspläne, für die die BauNVO nicht umgestellt wird, ist die jeweils geltende Fassung im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses maßgeblich)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) ist zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden. Das Änderungsgesetz enthält folgende Überleitungsvorschrift:

Art 2

Artikel 1 Nummer 2 sowie 5 bis 10 tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Im Übrigen tritt dieses Gesetz am 1. April 2018 in Kraft.

Art 1 des Änderungsgesetzes hat 10 Ziffern. Daraus folgt, dass nur die Änderungen Nr. 1, 3 und 4 nicht sofort in Kraft traten:

Nr. 1 betrifft § 5 Abs. 5 BNatSchG:

1. § 5 Absatz 2 Nummer 6 wird wie folgt gefasst:

„6. die Anwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ... „

Nr. 3 betrifft § 27 BNatSchG:

3. § 27 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt:

“(2) Naturparke sollen auch der Bildung für nachhaltige Entwicklung dienen.“

b) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3.

Nr. 4 betrifft § 30 Abs. 2 BNatSchG:

4. § 30 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 Nummer 5 werden nach dem Wort „Felsbildungen,“ die Wörter „Höhlen sowie naturnahe Stollen,“ eingefügt.

b) Folgender Satz wird angefügt:

„Satz 1 Nummer 5 gilt nicht für genutzte Höhlen- und Stollenbereiche ... „

Diese Änderungen sind für den vorliegenden Plan nichtrelevant. Also war und ist auf diesen Plan die novellierte Fassung des BNatSchG anzuwenden. Dieses ist das

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

VIII Quellen

1. Literatur

Bönker/Bischopink: BauNVO-Kommentar, 2014.

Brügelmann (Bearb.): Baugesetzbuch, Kommentar, Stand: 102. Erg.-Lieferung, April 2017.

Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, Stand: August 2017 Erg.-Lieferung 125.

Fickert/Fieser: Baunutzungsverordnung-Kommentar, 12. Auflage, 2014.

König/Röser/Stock: BauNVO, 3. Auflage 2014.

Mitschang: Der Vergnügungsstättenbebauungsplan nach § 9 Abs. 2 b BauGB-neu, ZfBR 2012, 419.

Neustadt am Rübenberge (Hrsg.): Vergnügungsstättenkonzept 2014.

Schmidt-Eichstaedt: Die Sieben-Jahres-Frist im Planungsschadenrecht – zugleich eine Anmerkung zum Beschluss des BVerfG vom 16.12.2014 – 1 BvR 2142/11 -, ZfBR 2015, 330 (331).

Schrödter: BauGB-Kommentar, 8. Aufl. 2015.

Stühler: Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO und deren Steuerung nach § 9 BauGB, BauR 2013, 685.

2. Rechtsprechung

BVerfG, Beschluss vom 07.03.2017 - Az.: 1 BvR 1314/12, 1 BvR 1874/13, 1 BvR 1694/13 und 1 BvR 1630/12, juris.

BVerwG, Urteil v. 25.11.1983 – 4 C 64.79, BauR 1984, 142.

BVerwG, Beschluss. v. 15.8.1991 – 4 N 1.89, NVwZ 1992, 879.

BVerwG, Beschl. v. 1.6.2011 -, 4 B 2.11 - juris.

VGH München, Beschluss v. 21.5.2015 – 15 CS 15.9, NVwZ-RR 2015, 774.

OVG Bautzen, Urteil v. 11.5.2016 – 3 A 314/15, juris.

OVG Hamburg, Urteil v. 8.6.2016 – 2 E 6/15.N, ZfBR 2017, 77.

OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss v. 14.04.2011 – 8 B 10278/11.OVG, ZfBR 2011, 582.

IX Anhang

Anlage 1: Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Neustadt am Rübenberge vom 10.07.2014