



# Abwägungsprotokoll der zu den Entwürfen des Bebauungsplans Nr. 167 „Vergnügungsstätten“ eingegangenen Stellungnahmen

## Verfahren

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

Stand: 19. Januar 2018

## Planungsträger

Stadt Neustadt a. Rbge.

Nienburger Straße 31

31535 Neustadt am Rübenberge

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

Plan und Recht GmbH - Bauleitplanung - Entwicklungsplanung - Regionalplanung

Oderberger Straße 40

10435 Berlin

## Inhaltsübersicht

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

## Legende "Empfehlung zur weiteren Bearbeitung"

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

## I. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
<b>1</b>	<b>Region Hannover</b> Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> vom 15.03.2017					
1.1	Zu dem Bebauungsplan Nr. 167 "Vergnügungsstätten" der Stadt Neustadt wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen: <b>Regionalplanung:</b> Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 der Region Hannover (Satzungsbeschluss am 27. September 2016) und das derzeit noch rechtsgültige RROP 2005. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten nach BauNVO im vorhandenen und bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbe- reich der Stadt Neustadt a. Rbge. berührt nicht die Belange der Raumordnung.	Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.	K			
<b>1</b>	<b>Region Hannover</b> Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> vom 22.08.2017					
1.2	Zu dem Bebauungsplan Nr. 167 "Vergnügungsstätten" der Stadt Neustadt a. Rbge. bestehen aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange <b>keine</b> weiteren Anregungen und Bedenken. Die Planung ist zudem mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.	Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.	K			
<b>1</b>	<b>Region Hannover</b> Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> vom 18.12.2017					
1.3	Zu dem Bebauungsplan Nr. 167 "Vergnügungsstätten" der Stadt Neustadt a. Rbge. bestehen aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange <b>keine</b> weiteren Anregungen und Bedenken.	Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.	K			
<b>2</b>	<b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</b> Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> vom 09.03.2017					
2.1	Durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit des regionalen Geschäftsbereichs Hannover der NLStBV liegenden Bundesstraße und Landesstraßen nicht berührt. Eine Stellungnahme von hier aus ist demnach nicht erforderlich. Auf die Zusendung der Stellungnahme auf dem Postweg wird verzichtet.	Belange nicht berührt. Keine Abwägung erforderlich.	K			
<b>2</b>	<b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</b> Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> vom 25.08.2017					
2.1	Durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit des regionalen Geschäftsbereichs Hannover der NLStBV liegenden Bundesstraße und Landesstraßen berührt. Ich kann dem Vorhaben zustimmen, wenn die gesetzlich festgesetzten Bauverbotszonen der Bundes- und Landesstraße außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrten auch weiterhin beachtet wird. Über die Rechtskraft des Bebauungsplans bitte ich um eine kurze schriftliche Mitteilung (gern auch per E-Mail).	Im Rahmen dieses Bebauungsplans werden all- gemeine Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten getroffen. Es werden keine konkreten baulichen Vorhaben vorbereitet, für die die gesetzlich festgesetzten Bauverbotszo-	K			

**Verfahren:** Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 „Vergnügungsstätten“ der Stadt Neustadt am Rübenberge  
 Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf, zum Entwurf und zum 2. Entwurf  
 Stand: 10. Januar 2018

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
		nen der Bundes- und Landesstraße zu beachten wären. Keine Abwägung erforderlich.				
<b>2</b>	<b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</b> Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> vom 01.12.2017					
2.2	Durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit des regionalen Geschäftsbereichs Hannover der NLSStBV liegenden Autobahnen, Bundes-, und Landesstraße nicht berührt. Eine Stellungnahme von hier aus ist demnach nicht erforderlich. Auf die Zusendung der Stellungnahme auf dem Postweg wird verzichtet.	Belange nicht berührt. Keine Abwägung erforderlich.	K			
<b>3</b>	<b>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover</b> Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> vom 14.03.2017					
3.1	Gegen die o. g. geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 bestehen aus Sicht der von hier zu vertretenden Belange des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzes keine Bedenken. Anregungen oder Hinweise werden nicht gegeben.	Keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich.	K			
<b>3</b>	<b>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover</b> Keine Stellungnahmen im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>3</b>	<b>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover</b> Keine Stellungnahmen im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>4</b>	<b>Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>4</b>	<b>Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>4</b>	<b>Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>5</b>	<b>DB Services Immobilien GmbH</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>5</b>	<b>DB Services Immobilien GmbH</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>5</b>	<b>DB Services Immobilien GmbH</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>6</b>	<b>EBA – Eisenbahn Bundesamt</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>6</b>	<b>EBA – Eisenbahn Bundesamt</b> Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> vom 04.08.2017					
6.1	Ihr Schreiben ist am 21.07.2017 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K			

**Verfahren:** Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 „Vergnügungsstätten“ der Stadt Neustadt am Rübenberge  
 Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf, zum Entwurf und zum 2. Entwurf  
 Stand: 10. Januar 2018

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
6.2	Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEVG) berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von dem Bebauungsplan Nr. 167 "Vergnügungsstätten", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt. nicht berührt bzw. werden in der Planung ausreichend berücksichtigt. Insofern bestehen keine Bedenken. Die von mir nicht mehr benötigten Unterlagen sende ich Ihnen zu meiner Entlastung zurück.	Keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich.	K			
<b>6 EBA – Eisenbahn Bundesamt</b> Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> vom 04.12.2017						
6.3	Ihr Schreiben ist am 01.12.2017 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.g. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3- des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEVG) berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von dem Bebauungsplan Nr. 167 "Vergnügungsstätten" nicht berührt bzw. werden in der Planung ausreichend berücksichtigt. Insofern bestehen keine Bedenken.	Belange nicht berührt. Keine Abwägung erforderlich.	K			
<b>7 IHK Hannover-Hildesheim</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> eingegangen.						
<b>7 IHK Hannover-Hildesheim</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.						
<b>7 IHK Hannover-Hildesheim</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.						
<b>8 Handwerkskammer Hannover</b> Stellungnahme vom 13.03.2017						
8.1	Die o. g. Planung haben wir eingehend geprüft. Anregungen werden unsererseits nicht vorgebracht.	Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.	K			
<b>8 Handwerkskammer Hannover</b> Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> vom 01.08.2017						
8.1	Die o. g. Planung haben wir eingehend geprüft. Anregungen werden unsererseits nicht vorgebracht.	Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.	K			
<b>8 Handwerkskammer Hannover</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.						
<b>9 HVH – Handelsverband Hannover e.V.</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> eingegangen.						

**Verfahren:** Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 „Vergnügungsstätten“ der Stadt Neustadt am Rübenberge  
 Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf, zum Entwurf und zum 2. Entwurf  
 Stand: 10. Januar 2018

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
<b>9</b>	<b>HVV – Handelsverband Hannover e.V.</b> Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> vom 25.08.2017					
9.1	Mit Schreiben/E-Mail vom 19.07.2017 baten Sie/Frau Brigitte Stephan um Stellungnahme zu o.g. Planvorhaben. Dieser Bitte kommen wir hiermit gerne nach. Wir begrüßen die Überplanung auf Grundlage des Vergnügungsstättenkonzept. Daher ergeben sich keine Bedenken gegen das Planvorhaben.	Keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich.	K			
<b>9</b>	<b>HVV – Handelsverband Hannover e.V.</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>10</b>	<b>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>10</b>	<b>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>10</b>	<b>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>11</b>	<b>Staatliches Baumanagement Weser-Leine</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>11</b>	<b>Staatliches Baumanagement Weser-Leine</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>11</b>	<b>Staatliches Baumanagement Weser-Leine</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>12</b>	<b>Finanzamt Nienurg</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>12</b>	<b>Finanzamt Nienurg</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>12</b>	<b>Finanzamt Nienurg</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>13</b>	<b>LGLN – Domänenamt Hannover</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>13</b>	<b>LGLN – Domänenamt Hannover</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>13</b>	<b>LGLN – Domänenamt Hannover</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>14</b>	<b>Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> eingegangen.					

**Verfahren:** Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 „Vergnügungsstätten“ der Stadt Neustadt am Rübenberge  
 Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf, zum Entwurf und zum 2. Entwurf  
 Stand: 10. Januar 2018

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
<b>14</b>	<b>Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser</b> Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> vom 21.07.2017					
14.1	Bezüglich der von mir zu vertretenden Belange sind zu dem oben genannten Verfahren weder Anregungen noch Bedenken vorzutragen.	Keine Anregungen oder Bedenken. Keine Abwägung erforderlich.	K			
<b>14</b>	<b>Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>15</b>	<b>LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst</b> Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> vom 21.02.2017					
15.1	Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden -(Luft5iTdauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K			
15.2	[X] Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.	Da im Rahmen dieses Bebauungsplans keine baulichen Vorhaben vorbereitet werden, sondern nur allgemeine Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten bestimmt werden, kommt es auf die genaue Lage von Kampfmitteln im Planungsbereich nicht an. Keine Abwägung erforderlich.	K			
<b>15</b>	<b>LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>15</b>	<b>LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>16</b>	<b>Polizeikommissariat Neustadt am Rübenberge</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> eingegangen.					

**Verfahren:** Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 „Vergnügungsstätten“ der Stadt Neustadt am Rübenberge  
 Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf, zum Entwurf und zum 2. Entwurf  
 Stand: 10. Januar 2018

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
16	<b>Polizeikommissariat Neustadt am Rübenberge</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
16	<b>Polizeikommissariat Neustadt am Rübenberge</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
17	<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> eingegangen.					
17	<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
17	<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
18	<b>Flughafen Hannover-Langenhagen GmbH</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> eingegangen.					
18	<b>Flughafen Hannover-Langenhagen GmbH</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
18	<b>Flughafen Hannover-Langenhagen GmbH</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
19	<b>Niedersächsischer Heimatbund e.V.</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> eingegangen.					
19	<b>Niedersächsischer Heimatbund e.V.</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
19	<b>Niedersächsischer Heimatbund e.V.</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
20	<b>Naturschutzbeauftragter westlich der Leine</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> eingegangen.					
20	<b>Naturschutzbeauftragter westlich der Leine</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
20	<b>Naturschutzbeauftragter westlich der Leine</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
21	<b>Naturschutzbeauftragter östlich der Leine</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> eingegangen.					
21	<b>Naturschutzbeauftragter östlich der Leine</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
21	<b>Naturschutzbeauftragter östlich der Leine</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					

**Verfahren:** Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 „Vergnügungsstätten“ der Stadt Neustadt am Rübenberge  
 Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf, zum Entwurf und zum 2. Entwurf  
 Stand: 10. Januar 2018

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
22	<b>Stadtnetze Neustadt am Rübenberge GmbH</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> eingegangen.					
22	<b>Stadtnetze Neustadt am Rübenberge GmbH</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
22	<b>Stadtnetze Neustadt am Rübenberge GmbH</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
23	<b>Abfallwirtschaft Region Hannover</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> eingegangen.					
23	<b>Abfallwirtschaft Region Hannover</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
23	<b>Abfallwirtschaft Region Hannover</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
24	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> vom 24.02.2017					
24.1	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Durch den Bebauungsplan Nr. 167 Vergnügungsstätten, Neustadt a. Rbge. werden die Interessen der Telekom zurzeit nicht berührt. Gegen die geplanten Maßnahmen bestehen somit von unserer Seite keine Bedenken.	Keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich.	K			
24	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> vom 09.08.2017					
24.2	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Aus Sicht der Telekom haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben. Wir verweisen deshalb auf unser Schreiben PTI 21 PB Han 1, Thomas Bartets lfd.-Nr. 8475 aus 2017 vom 24.02.2017, das weiterhin Gültigkeit hat.	Zur Abwägung siehe lfd. Nr. 24.1.	--			
24	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
25	<b>E.ON Netz GmbH</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> eingegangen.					
25	<b>E.ON Netz GmbH</b>					



Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
25	<b>E.ON Netz GmbH</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
26	<b>PLEdoc GmbH</b> Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> vom 21.02.2017					
26.1	<p>Mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.</p> <p>Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Open Grid Europe GmbH, Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen</li> <li>• Viatel GmbH, Frankfurt</li> </ul> <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p> <p><b>Achtung:</b> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	Keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K			
26.2	Anlage: Übersichtskarte A4					
26	<b>PLEdoc GmbH</b> Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> vom 21.07.2017					
26.3	<p>Mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.</p> <p>Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Open Grid Europe GmbH, Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> </ul>	Keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K			

**Verfahren:** Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 „Vergnügungsstätten“ der Stadt Neustadt am Rübenberge  
 Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf, zum Entwurf und zum 2. Entwurf  
 Stand: 10. Januar 2018

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen</li> <li>Viatel GmbH, Frankfurt</li> </ul> <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.          Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>					
26.4	Sieben Übersichtskarten					
<b>26</b>	<b>PLEdoc GmbH</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>27</b>	<b>Exxon Mobil Production Deutschland GmbH</b> Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> vom 17.02.2017					
27.1	Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr. Wir danken Ihnen für die Beteiligung in der o.g. Angelegenheit und möchten Ihnen mitteilen, dass Anlagen oder Leitungen der genannten Gesellschaften von dem Planungsvorhaben <b>nicht betroffen</b> werden.	Keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K			
<b>27</b>	<b>Exxon Mobil Production Deutschland GmbH</b> Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> vom 20.07.2017					
27.2	Einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr. Wir danken Ihnen für die Beteiligung in der O.g. Angelegenheit und möchten Ihnen mitteilen, dass Anlagen oder Leitungen der genannten Gesellschaften von dem Planungsvorhaben <b>nicht betroffen</b> werden.	Keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K			
<b>27</b>	<b>Exxon Mobil Production Deutschland GmbH</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>28</b>	<b>Evangelisch-lutheranisches Kirchenamt in Wunstorf</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>28</b>	<b>Evangelisch-lutheranisches Kirchenamt in Wunstorf</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>28</b>	<b>Evangelisch-lutheranisches Kirchenamt in Wunstorf</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>29</b>	<b>Bischöfliches Generalvikariat</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> eingegangen.					

**Verfahren:** Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 „Vergnügungsstätten“ der Stadt Neustadt am Rübenberge  
 Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf, zum Entwurf und zum 2. Entwurf  
 Stand: 10. Januar 2018

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
29	<b>Bischöfliches Generalvikariat</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
29	<b>Bischöfliches Generalvikariat</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
30	<b>Realverband der Gemarkung Neustadt am Rübenberge</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> eingegangen.					
30	<b>Realverband der Gemarkung Neustadt am Rübenberge</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
30	<b>Realverband der Gemarkung Neustadt am Rübenberge</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
31	<b>BUND</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> eingegangen.					
31	<b>BUND</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
31	<b>BUND</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
32	<b>Naturschutzbund NABU</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> eingegangen.					
32	<b>Naturschutzbund NABU</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
32	<b>Naturschutzbund NABU</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
33	<b>NABU Niedersachsen – Landesgeschäftsstelle</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> eingegangen.					
33	<b>NABU Niedersachsen – Landesgeschäftsstelle</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
33	<b>NABU Niedersachsen – Landesgeschäftsstelle</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					

## II. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>rums durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten verhindert werden. Nicht zuletzt erzielen Spielhallen als Begleitscheinung einen Tradingdown-Effekt, was zu Leerständen in der Nachbarschaft von Vergnügungsstätten führen kann." (Unterstreichungen nur hier)</p> <p>Hierzu korrespondierend heißt es in dem Aufstellungsbeschluss (Beschlussvorlage Nr. 2016/057):          "Innerhalb der Ausschlussgebiete soll die Ansiedlung von Vergnügungsstätten künftig eingeschränkt werden, um städtebauliche Missstände und Spannungen zu vermeiden."</p> <p>Die Begründung des angefochtenen Ablehnungsbescheides geht also klar über die Begründung des Aufstellungsbeschlusses bzw. der zu sichernden Planung hinaus. Träfe die Begründung aus dem Ablehnungsbescheid zu, würde sich in der Tat die Frage nach einer Verhinderungsplanung stellen, die so ausdrücklich nicht Gegenstand der Planung geworden ist. Die Planung hingegen weist auf städtebauliche Zielsetzungen hin, so wie sie sich in dem Vergnügungsstättenkonzept der GMA wiederfinden. Wenn es also darum geht, die Eingangssituation der Stadt im fraglichen Bereich nicht zu verschlechtern, steht dem die Zulassung einer Vergnügungsstätte in zweiter Baureihe nicht entgegen. Vorsorglich weisen wir nochmals darauf hin, dass insbesondere Werbeanlagen nicht Gegenstand dieses Verfahrens sind.</p> <p>Sollte also weiterhin nicht zwischen der Bauzeile entlang der Straße und der rückwärtigen baulichen Nutzung differenziert werden, würde sich die Veränderungssperre als reine Verhinderungsplanung darstellen. Denn es gibt keinen sachlichen Grund - anders als in anderen Teilen der Stadt - zwischen dem unmittelbar an der Straße anliegenden Gebäuden und der rückwärtigen Bebauung zu differenzieren.</p> <p>Aus den vorstehenden Gründen halten wir an unserer Auffassung fest, dass die Stadt die Zulassung der beantragten Nutzung zumindest als Ausnahme gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Betracht zu ziehen hat.</p>	zweiter Reihe nicht vom Ausschluss ausgenommen werden.				
<b>B 1</b>	<b>Bürger 1</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> eingegangen.					
<b>B 1</b>	<b>Bürger 1</b> Stellungnahme vor der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> vom 01.11.2017					
B 1.4	<p>Als Eigentümer des Grundstück Neustadt Wunstorfer Str. 16A habe ich wiederholt meine Einwände gegen die vom Rat der Stadt Neustadt beschlossenen Veränderung des B-Plans 118 Lindenstraße vorgetragen. Schon der Entwurf des zu Grunde gelegten Vergnügungsstättenkonzept weist auf Seite 44 gravierende Fehler auf.</p> <p>Hier heißt es wörtlich          Bebauungsplan 118 als Mischgebiet im nördlichen Bereich auch als Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung betrifft allerdings nur die Planungsrechtliche Absicherung eines dort ansässigen Betriebes.          Bei diesem Betrieb handelt es sich offensichtlich um die Maschinenfabrik Schlüter.          Mein Grundstück in einer Größe von 3.283 m² ebenfalls Gewerbegebiet wurde völlig außer Acht gelassen.</p>	Der Einwand wird zurückgewiesen. Die fehlende Z Nennung eines Grundstücks in der Strukturbeschreibung des Vergnügungsstättenkonzeptes führt nicht zu einem Fehler in der vorliegenden Bauleitplanung.	Z			
B 1.5	<p>Ich habe aus diesem Grund Klage vor dem Verwaltungsgericht Hannover eingereicht.</p> <p>Zum Stand der Dinge:          10. Januar 2017: Stadt Neustadt an Region mit der Bitte um Entscheidung          10. April 2017: Region an Neustadt zurück an Ausgangsbehörde mit der Bitte nochmaliger Überprüfung          13. Juni 2017 Region Widerspruchsbescheid.</p>	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K			

**Verfahren:** Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 „Vergnügungsstätten“ der Stadt Neustadt am Rübenberge  
 Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf, zum Entwurf und zum 2. Entwurf  
 Stand: 10. Januar 2018

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	In diesem Bescheid wiederholt die Region lediglich die Argumente der Stadt Neustadt					
B 1.6	1. Werbeanlagen 2. Eingangssituation vor der Bahn 3. Trading-Down-Effekt.	Zur Abwägung der einzelnen Punkte siehe unten.	--			
B 1.7	Zu 3. Trading-Down-Effekt. Negativauswirkungen und Vertreibung lokaler Einzelhändler kann nicht stattfinden. Ein Ergebnis von Ladenleerständen kann ebenfalls nicht stattfinden, da es im Plangebiet Nr. 118 Lindenstr. keine Läden gibt. Außer Rewe-Markt und Trinkgut. Die Gebrauchtwagenhändler in den Vorgärten von Wohnhäusern sowie die Moschee können doch wohl nicht gemeint sein. Auch auf der Ortseite der Wunstorfer Str. gibt es weit und breit keine Ladenlokale.	Der nördliche, innenstadtnahe Bereich des Teilbereichs B lässt bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten mögliche Trading-Down-Effekte zu Lasten des zentralen Innenstadtbereichs befürchten. In räumlicher Nähe befinden sich bereits mehrere, an einem Standort konzentrierte Spielhallen. Weitere Einrichtungen dieser Art könnten den Bereich „abkippen“ lassen, was langfristig auch schädlichen Einfluss auf die Entwicklung der Innenstadt nehmen kann. Daher sollen nicht nur aufgrund der zu erwartenden optischen Beeinträchtigungen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, sondern auch aufgrund der befürchteten negativen städtebaulichen Entwicklungen.	Z			
B 1.8	2. Eingangssituation von der Bahn Ursprünglich bestand zwischen der Bahn und den angrenzenden Grundstücken ein „Grünstreifen“. Hier waren Kleingärten angesiedelt. Die grüne Wand stellte außerdem einen natürlichen Lärmschutz da. Nach Erwerb dieses ca. 20 m breiten Streifens durch die Fa. Schlüter wurde dieses innerstädtische Biotop platt gemacht. Es entstanden ein Lager-Turm ca. 20 m lang und 9 m hoch. Abstellflächen direkt zur Bahn dienen zur Lagerung diverser Maschinenteile sowie vielen Fässern. Eine weitere Lagerhalle wurde auf diesem Streifen errichtet. Mein Grundstück ist von der Bahnseite kaum einsichtbar.	Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Eingangssituation zur Stadt Neustadt a. Rbge. wird insbesondere durch die B442 definiert - nicht durch Bahnlinie. Der Bereich um die Wunstorfer Str. im Teilbereich B des B-Plans 167 dient als städtebauliches „Tor“ bzw. Eingangsbereich für all diejenigen, die aus Richtung Süden über die B442 in die Kernstadt reisen oder aber auch nur durchfahren. Die Umgebung um die B442 ist das, was v.a. mit dem PKW Richtung Norden Reisende zuerst von der Kernstadt Neustadt a. Rbge. wahrnehmen. Dementsprechend trägt die Erscheinung des Umgebungsbereiches maßgeblich zur Wahrnehmung und Imagebildung der Stadt bei. Aus diesem Grund ist es Ziel der Stadt Neustadt a. Rbge. diese „Eingangssituation“ entsprechend	Z			

**Verfahren:** Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 „Vergnügungsstätten“ der Stadt Neustadt am Rübenberge  
 Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf, zum Entwurf und zum 2. Entwurf  
 Stand: 10. Januar 2018

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
		hochwertig zu entwickeln. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde diesem Ziel zuwiderlaufen, weshalb u.a. im besagten Bereich Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Neben den negativen optischen Beeinträchtigungen ist aber v.a. im nördlichen Bereich des Teilbereichs B auf die zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen auf nördlich angrenzenden zentralen Innenstadtbereich abzustellen.				
B 1.9	3. Werbeflächen Wunstofer Str. Mein Mieter und ich sind gern bereit die Auflagen der Stadt zu erfüllen.	Die Ausschlusswirkung des Plankonzeptes gründet sich nicht allein auf negative optische Beeinträchtigungen. Entscheidend für den Ausschluss des Teilbereichs B und den darin gelegenen Bebauungsplans 118 sind die befürchteten negativen Auswirkungen auf den nördlich angrenzenden zentralen Innenstadtbereich. Insofern ist vorwiegend auf befürchtete negative städtebauliche Entwicklungen zur Begründung des Nutzungsausschlusses abzustellen, nicht etwa auf das typischerweise zu erwartende äußerliche Erscheinungsbild von Vergnügungsstätten. Daher können auch Vergnügungsstätten in zweiter Reihe nicht vom Ausschluss ausgenommen werden.	Z			
B 1.10	Am 13.7.2017 hat das Verwaltungsgericht Hannover die Durchführung eines Mediationsverfahrens angeregt. Ich habe diesem Verfahren zugestimmt. Die Stadt Neustadt hat abgelehnt.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K			
<b>B 1</b>	<b>Bürger 1</b> Stellungnahme im Rahmen der <i>erneuten förmlichen Beteiligung</i> vom 13.12.2017					
B 1.11	in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass uns Herr [REDACTED], [REDACTED], 31535 Neustadt mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt hat. Eine Vollmacht ist in der Anlage beigefügt. Namens und in Vollmacht unseres Mandanten erklären wir, dass dieser mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 167 "Vergnügungsstätten", Kernstadt nicht einverstanden ist, soweit dies sein Grundstück, Wunstorfer Straße 16a in Neustadt a. Rbge. (Gemarkung Neustadt, Flur 14, Flurstück 3/2) betrifft.	Zur Abwägung der vorgetragenen Einwände siehe unten. <b>Das Problem soll durch einen Vergleich gelöst werden. Die Abwägung bleibt davon unberührt.</b>	--			

**Verfahren:** Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 „Vergnügungsstätten“ der Stadt Neustadt am Rübenberge  
 Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf, zum Entwurf und zum 2. Entwurf  
 Stand: 10. Januar 2018

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	Das beruht auf Folgendem:					
B 1.12	<p>I. Zum Sachverhalt</p> <p>Unser Mandant ist Eigentümer des Gewerbegrundstückes Wunstorfer Straße 16a in Neustadt a. Rbge. Unser Mandant hat im Vertrauen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans 118 "Lindenstraße", der für das Grundstück ein Gewerbegebiet nach der BauNVO 1968 festsetzt, die Gebäude aufwändig saniert und instand gesetzt. Dabei ist unser Mandant im Vertrauen auf den Bestand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans davon ausgegangen, dass auch Vergnügungsstätten zulässig sind. Unser Mandant hat bereits mit Schreiben vom 01.11.2017 an die Damen und Herren des Ortsrats sowie den Herrn Bürgermeister ausführlich Stellung genommen. Den Inhalt dieses Schreibens machen wir ausdrücklich zu unserem Vortrag. Eine Kopie ist in der Anlage beigelegt.</p> <p>Die Stadt hat sodann ein Vergnügungsstättenkonzept aufgestellt. Auf dieser Grundlage stellt die Stadt derzeit den Bebauungsplan Nr. 167 "Vergnügungsstätten" auf. Dieser Bebauungsplan ändert zahlreiche Bebauungspläne im Stadtgebiet. Der für das Grundstück unseres Mandanten maßgebliche Bebauungsplan Nr. 118 „Lindenstraße“ wird dahingehend geändert, dass die textlichen Festsetzungen um eine Regelung zu den Vergnügungsstätten ergänzt werden. Hiernach sind im festgesetzten Gewerbegebiet Vergnügungsstätten (generell) unzulässig. Dies gelte nicht für Varietes, Kabarets, Billardcafes, Dartcenter, Lichtspieltheater - außer Multiplexkinos - und Wettannahmestellen. Zum Planungsanlass ist dem Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen (Seite 5), dass die Stadt ein Vergnügungsstättenkonzept beschlossen habe. Bestimmte Vergnügungsstätten könnten vielfältige, auch negative Auswirkungen auf ihre Umgebung hervorrufen. Diese resultierten u. a. aus einem erhöhten Verkehrsaufkommen, Lärmbelästigung oder auch ihrem - ob berechtigt oder nicht - zweifelhaften Ruf. Da das Vergnügungsstättenkonzept keine rechtsgültige Planung darstelle, sondern lediglich eine Handlungsanleitung, sei die Aufstellung eines Bebauungsplans geboten. Ziel der Planung sei eine rechtsverbindliche Umsetzung des beschlossenen Konzepts. Hierzu würde der Bebauungsplan (Entwurf) Nr. 167 ausschließlich innerhalb seines Geltungsbereichs Vergnügungsstätten weitgehend ausschließen. Eine positive Standortzuweisung in Form von Eignungsbereichen werde hingegen mit dem Bebauungsplan grundsätzlich nicht vorgenommen. Das Grundstück unseres Mandanten befindet sich südlich des Bahnhofs zwischen der Bahnstrecke und der Bundesstraße 442 (Wunstorfer Straße). Unser Mandant hat die Absicht, das Grundstück entsprechend den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 118 „Lindenstraße“ zu nutzen mit einer Bauvoranfrage dokumentiert. Mit Antrag vom 27.01.2016 hat er die Frage gestellt, ob die Nutzung der auf dem Grundstück befindlichen Werkstatt im Erdgeschoss als Spielhalle zulässig ist. Die in Rede stehende Werkstatt befindet sich im hinteren, der Bahnstrecke zugewandten Grundstücksteil. Die Stadt hat die Bauvoranfrage negativ beschieden, ein Widerspruch blieb erfolglos. Eine Klage ist derzeit anhängig. Unser Mandant will nach wie vor die zulässige Nutzung einer Vergnügungsstätte im rückwärtigen Bereich realisieren. Er hat ausdrücklich bekundet, etwaigen Gestaltungswünschen der Stadt bezüglich der Werbeanlagen entgegenzukommen. Die Anregung des Verwaltungsgerichts, hierüber ein Mediationsverfahren durchzuführen, hat unser Mandant angenommen. Allerdings hat die Stadt das vom Verwaltungsgericht angeregte Mediationsverfahren ohne nähere Begründung abgelehnt. In diesem Mediationsverfahren wäre es ohne Weiteres möglich gewesen, eine den gestalterischen Wünschen der Stadt entgegenkommende Regelung zu finden.</p>	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K			
B 1.13	<p>II. Zur rechtlichen Würdigung</p> <p>Unser Mandant ist mit den geplanten Festsetzungen für sein Grundstück, insbesondere dem Ausschluss jeglicher Nutzun-</p>	Der Einwand wird zurückgewiesen. Eine Verletzung des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 7	Z			



Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	<p>gen durch Vergnügungsstätten nicht einverstanden. Die Festsetzungen erweisen sich als abwägungsfehlerhaft. Auch eine Ergänzung der Planbegründung oder der Abwägung wird nicht dazu führen, dass die Stadt insoweit eine fehlerfreie Planung aufstellen können. Das ergibt sich im Übrigen auch mit Blick auf die übrigen Festsetzungen, die hier aber zunächst nicht weiter von Interesse sein sollen.</p> <p>Die Unwirksamkeit der Planung ergibt sich aus einer Verletzung des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB. Hiernach sind alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Bundesverwaltungsgerichts hat hierzu Folgendes entschieden (vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 - 4 C 105.66):</p> <p>"Das Gebot, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, wird zunächst dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es ist ferner dann verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge gegen in sie eingestellt werden muss. Schließlich liegt eine solche Verletzung auch dann vor, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht."</p> <p>Diesem Abwägungsgebot wird die vorliegende Planung nicht gerecht. Im Einzelnen:</p>	<p>BauGB liegt nicht vor.</p> <p>Zur Abwägung der einzelnen Punkte siehe unten.</p>				
B 1.14	<p>1. Zunächst verkennt die Planung, dass unserem Mandant ein bestehendes Baurecht entzogen wird. Insoweit geht es nicht nur um den Entzug eines hypothetisch bestehenden Baurechts, sondern unser Mandant hat mit Blick auf einen Mieter eine Bauvoranfrage für die Umnutzung der Werkstatt auf seinem Grundstück in eine Spielhalle gestellt. Insoweit hat unser Mandant auch erhebliche Investitionen in den Standort getätigt. Dies geschah ausdrücklich im Vertrauen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 118 "Lindenstraße". Vor diesem Hintergrund wird die Stadt sich nicht nur über mögliche Ansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB Gedanken zu machen haben. Vielmehr wird die Stadt abzuwägen haben, ob die von unserem Mandanten dokumentierte (verdichtete) Nutzungsabsicht diesem ohne Weiteres entzogen werden kann. Die Ausführungen zu möglichen Ansprüchen nach § 42 BauGB in der Planbegründung (Seite 21 ff.) sind insoweit nicht ausreichend. Zum einen wird damit der Blick dafür verstellt, dass neben Ansprüchen aus § 42 BauGB auch weitere Ersatzansprüche in Betracht kommen können. Darüber hinaus verstellt diese Art der Begründung den Blick darauf, dass zuvor geprüft werden muss, ob die von einem Eigentümer dokumentierte Nutzungsabsicht diesem aufgrund der Planung entzogen werden soll. Es ist nicht erkennbar, dass die Stadt insoweit eine vertiefte Prüfung vorgenommen hat, obwohl ihr die Nutzungsabsichten bekannt sind und diese auch rechtlich beachtlich sind.</p>	<p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplans 118 „Lindenstraße“ wird die Nutzbarkeit des Eigentums geringfügig eingeschränkt, indem künftig Vergnügungsstätten für unzulässig erklärt werden. Diese Nutzungseinschränkung ist erforderlich, da sonst die Ziele der Planung nicht erreicht werden können. Die Planung hat zum Ziel Vergnügungsstätten in den Stadtteilen auszuschließen, wo negative Auswirkungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu erwarten sind. Dieses öffentliche Interesse wiegt im Rahmen der Abwägung schwerer als die Absicht des Einwenders, künftig eine Spielhalle zu betreiben.</p>	Z			
B 1.15	<p>2. Die Stadt führt zur Begründung der Planung an, von Vergnügungsstätten gingen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lärmbelastigungen aus (vgl. Planbegründung, Seite 5). Dies trägt jedenfalls nicht den Ausschluss von Vergnügungsstätten auf dem Grundstück unseres Mandanten.</p> <p>Die Stadt verkennt, dass sich das Grundstück an der Bundesstraße 442 befindet. Im rückwärtigen Bereich grenzt das Grundstück an eine Bahnstrecke. Dort ist es weder ruhig noch ist mit einem geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Das Gegenteil ist der Fall. Genau aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan Nr. 118 ein Gewerbegebiet fest. An dieser Fest-</p>	<p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Die S. 5 des Kapitels „Planungsanlass“ der Begründung zum B-Plan 167 benennt mit den erhöhten Verkehrsaufkommen sowie Lärmbelastigungen einleitend allgemeine negative städtebauliche Auswirkungen, die von Vergnügungsstätten generell ausgehen können. Die städte-</p>	Z			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
	setzung soll wohl auch grundsätzlich nichts geändert werden. Vielmehr will die Stadt eine Rosinenpickerei betreiben und grundsätzlich zulässige Vergnügungsstätten ausschließen. Das ist deswegen schon gänzlich unverständlich, da Vergnügungsstätten in Bezug auf ein mögliches Verkehrsaufkommen und anderweitige Lärmbelastigungen nicht im Mindesten atypische Gewerbebetriebe heranreichen und im Übrigen nicht weit entfernt schon vorhanden sind (dort gibt es drei). Im Gegenteil: eine Spielhalle würde sich als deutliche Beruhigung in einem Gewerbegebiet darstellen. Offensichtlich ist der Stadt aus dem Blick geraten, dass ein Gewerbegebiet ein latent sehr hohes Störpotential hat. Zulässig sind nämlich in einem Gewerbegebiet insbesondere Handwerksbetriebe, Betriebe zur Bearbeitung und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, gewerbliche Stellplatz- und Garagenanlagen, Fuhrunternehmen aller Art, Logistikunternehmen etc. Es ist nicht im Mindesten ersichtlich, dass Vergnügungsstätten auch nur annähernd das Störungspotential derartiger Betriebe erreichen könnten.	baulichen Gründe, die zum Ausschluss von Vergnügungsstätten in den einzelnen definierten Teilbereichen führen, werden in den Unterkapiteln zu 3.2 „Geltungsbereich“ konkretisiert. Für den Teilbereich B „Wunstorfer Straße“ führen nicht etwa befürchtete Lärmbelastigungen oder erhöhte Verkehrsaufkommen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten. Hier lassen sich zwei Hauptgründe für den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Teilbereich B identifizieren (Vgl. Kap. 3.2.2 der Begründung): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Stadt Neustadt a. Rbge. beabsichtigt den im B-Plan 167 festgelegten Teilbereich B, der als „Tor“ Neustadts fungiert, entsprechend hochwertig zu entwickeln. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde dem entgegenstehen.</li> <li>• Gerade der nördliche, innenstadtnahe Bereich des Teilbereichs B lässt bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten einen möglichen Trading-Down-Effekt zu lasten des benachbarten zentralen Innenstadtbereichs befürchten.</li> </ul>				
B 1.16	3. Weiter wird in der Planbegründung ausgeführt, Vergnügungsstätten stünden in einem zweifelhaften Ruf, ob nun berechtigt oder unberechtigt. Auch dieser Teil der Planbegründung (Seite 5) trägt für den Ausschluss von Vergnügungsstätten auf dem Grundstück unseres Mandanten nicht. Zunächst einmal ist es schon einigermaßen erstaunlich, wenn eine Planbegründung sich in unbelegte Spekulationen flüchten muss, um den Anschein einer fehlerfreien Abwägung zu erwecken. Nach unserem Dafürhalten ist dem städtebaulichen Planungsrecht die Kategorie des "zweifelhaften" bzw. "untadeligen Rufes" fremd. Das städtebauliche Planungsrecht betreibt keine Gesinnungsethik. Es geht nicht darum, ob der Plangeber eine positive oder negative (emotionale) Einstellung zu Betrieben dieser Art hat. Festzustellen ist, dass der Betrieb von Vergnügungsstätten in der Bundesrepublik legal ist Standortsteuerung betreibt bereits der Landesgesetzgeber, indem in Konkretisierung des Glücksspielstaatsvertrages ein Mindestabstand zwischen Vergnügungsstätten geregelt wird. Auf einen "zweifelhaften Ruf" kommt es daher von vorn herein nicht an.	Der Einwand wird zurück gewiesen. Ein möglicher „zweifelhafter Ruf“ wird nicht als städtebaulicher Grund für den Ausschluss von Vergnügungsstätten hervorgebracht - weder für den Teilbereich B, noch für andere Teilbereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Verweis auf einen möglichen „zweifelhafte Ruf“ dient im Anfangskapitel „Planungsanlass“ lediglich als allgemeine Einleitung in die Thematik der Vergnügungsstätten.	Z			
B	In der Planbegründung wird für den Teilbereich B "Wunstorfer Straße" weiter ausgeführt, die Bundesstraße 442 und die Ei-	Der Einwand wird zurückgewiesen.	Z			

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
1.17	<p>senbahn stellten die Hauptverkehrsachsen Richtung Hannover dar, so dass sich der Teilbereich den 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. Diese Begründung hält einer näheren Betrachtung in keins-ter Weise stand.</p> <p>Zunächst einmal verkennt die Planbegründung, dass eine Bundesstraße und die daran befindlichen Nutzungen (insbeson- dere die eines Gewerbegebietes!) kaum als städtebauliches "Tor" qualifiziert werden können. Das verbietet sich schon mit Blick auf den Charakter der Bundesstraße. Nach § 1 Abs. 1 FStrG sind Bundesstraßen öffentliche Straßen, die ein zusam- gehängendes Verkehrsnetz bilden und einem weiträumigen Verkehr dienen oder zu dienen bestimmt sind. Mithin nehmen Bundesstraßen einen weiträumigen Verkehr auf. Der auf der Bundesstraße abzuwickelnde Verkehr mag daher auch, aber eben nicht überwiegend der Innenstadt Neustadts gelten. Vielmehr dient die Bundesstraße der Abwicklung des überörtli- chen Verkehrs.</p> <p>Diese Tatsache hat der Plangeber tatsächlich auch selbst erkannt, indem er entlang der Bundestraße ein Gewerbegebiet festgesetzt hat. An dieser Festsetzung soll offenkundig auch nichts geändert werden, was für sich betrachtet konsequent ist.</p> <p>Wie vor diesem Hintergrund dann aber von einer "hochwertigen" Entwicklung die Rede sein kann, erschließt sich beim bes- ten Willen nicht. Es mag sicherlich Gewerbegebiete mit einer interessanten Architektur geben, die Regel ist das aber nicht. In einem Gewerbegebiet soll gearbeitet und Umsatz erwirtschaftet werden. Üblicherweise laden daher Gewerbegebiete aufgrund ihrer baulichen Entwicklung nicht zum Verweilen oder Bummeln ein. Möglicherweise ist dem Planentwurf der Wi- derspruch zwischen der Planbegründung, den weiterhin geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 118 (Gewerbe- gebiet) und der Realität nicht bewusst gewesen.</p>	<p>Die Kernstadt Stadt Neustadt a. Rbge. besitzt mehrere „Tore“ bzw. Eingangsbereiche durch die man in die Stadt gelangt. Der Bereich um die Wunstorfer Str. im Teilbereich B des B-Plans 167 dient als städtebauliches „Tor“ bzw. Ein- gangsbereich für all diejenigen, die aus Rich- tung Süden über die B442 in die Kernstadt rei- sen oder aber auch nur durchfahren. Die Um- gebung um die B442 ist das, was v.a. mit dem PKW Richtung Norden Reisende zuerst von der Kernstadt Neustadt a. Rbge. wahrnehmen. Dementsprechend trägt die Erscheinung des Umgebungsbereiches maßgeblich zur Wahr- nehmung und Imagebildung der Stadt bei. Aus diesem Grund ist es Ziel der Stadt Neustadt a. Rbge. diese „Eingangssituation“ entsprechend hochwertig zu entwickeln.</p> <p>Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde diesem Ziel zuwiderlaufen, weshalb u.a. im be- sagten Bereich Vergnügungsstätten ausge- schlossen werden.</p>				
B 1.18	<p>Vor diesem Hintergrund kann auch nicht der herangezogene (ebenfalls spekulative) sogenannte Trading-Down-Effekt als Begründung dienen. Weshalb eine Vergnügungsstätte in einem Gewerbegebiet zulasten eines entfernten zentralen Innen- stadtbereichs gehen soll, erschließt sich nicht wirklich. Die Stadt wird sich schon die Mühe machen müssen, die Frage zu beantworten, weshalb eine Vergnügungsstätte im Hinterhof negative Auswirkungen auf die Innenstadt haben soll, wenn diese Vergnügungsstätte eingebettet ist in ein Gewerbegebiet mit deutlich mehr Störungspotential als dieses Vorhaben (zumal in der Nachbarschaft schon Vergnügungsstätten vorhanden sind). Insbesondere lässt sich nicht wirklich erklären, wie eine Vergnügungsstätte in einem Gewerbegebiet mit latent hohem Störpotential einen negativen Ausstrahleffekt haben soll (vgl. in diese Richtung gehend die Planbegründung Seite 8).</p>	<p>Der nördliche Bereich des Teilbereichs B Z „Wunstorfer Straße“ liegt in direkter Nachbar- schaft zur schützenswürdigen Innenstadt. In nä- herer Umgebung befinden sich darüber hinaus bereits weitere Vergnügungsstätten. Weitere Einrichtungen dieser Art würden den Bereich „abkippen“ lassen, was langfristig auch schädli- chen Einfluss auf die Entwicklung der Innen- stadt nehmen kann. Nach allgemeinen Erfah- rungswerten können Vergnügungsstätten nega- tive Auswirkungen auf ihre Umgebung haben. Aufgrund dieses zu erwartenden Trading-Down- Effekts sollen auch Vergnügungsstätten in hinte- ren Gebäudeteilen ausgeschlossen werden.</p>				

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
B 1.19	Die Stadt erkennt in der Planbegründung, dass sich die Anzahl der Spielhallen aufgrund des Glücksspielstaatsvertrages sowie des niedersächsischen Glücksspielgesetzes zwangsläufig reduzieren wird (Planbegründung, Seite 10 f.). Im Hinblick auf das Vergnügungsstättenkonzept erkennt der Plan, dass in Bahnhofsnahe Vergnügungsstätten angesiedelt werden können - allerdings nur im nördlichen Bereich - (vgl. Planbegründung, Seite 14). Als vermeintlichen Ausgleich will die Planbegründung erkennen, dass im Gewerbegebiet Ost und an der Hannoverschen Straße Vergnügungsstätten entstehen könnten. Allerdings erkennt die Planbegründung selbst, dass diese Gebiete sich offenkundig hierfür nicht eignen (vgl. Planbegründung, Seite 19). Denn für das Gewerbegebiet Hannoversche Straße wird festgestellt, dass dort nur Kfz-affine Gewerbebetriebe ansässig sind. Die Planung geht daher an der Realität tatsächlich vorbei.	Das Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. definiert insgesamt vier Eignungsbereiche, die sich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eignen und in denen daher durch den vorliegenden Bebauungsplan 167 keine Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden sollen. Zu den Eignungsbereichen gehören der Bereich nördlich der Innenstadt, das Bahnhofsquartier, das Gewerbegebiet Hannoversche Straße und das Gewerbegebiet Ost. Für diese Eignungsbereiche werden durch die vorliegende Bebauungsplanung keine Festsetzungen getroffen, da Vergnügungsstätten bereits (eingeschränkt) zulässig sind - oder weil derzeit noch kein Ansiedlungsdruck für Vergnügungsstätten besteht. Das Eignungsgebiet Hannoversche Straße ist das einzige Eignungsgebiet, in dem derzeit Vergnügungsstätten unzulässig sind, da nur Kfz-affine Gewerbebetriebe zulässig sind. Da in diesem Bereich derzeit kein Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten besteht, soll auch vorläufig nichts an der Regelung zur Zulässigkeit von Vorhaben geändert werden. Der Glücksspielstaatsvertrag sowie das niederländische Glücksspielgesetz schränken die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht aus städtebaulichen Gründen, sondern u.a. aus Gründen des Jugendschutzes und um der Glücksspielsucht vorzubeugen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 167 wurde auch geprüft, dass die gewerberechtlichen Abstandsregelungen nicht zu einer Funktionslosigkeit der Eignungsgebiete führen.	Z			
B 1.20	Außerdem ist die Frage zu beantworten, wie die Stadt mit der mittelbar in ihrem Eigentum stehenden Fläche der ehem. Post (jetzt Brachfläche) umgehen wird, die sich nördlich an die Wunstorfer Straße anschließt. Dieser Bereich ist von dem Konzept nicht erfasst Unser Mandant schließt nicht aus, dass dort zukünftig Spielhallen zulässig sein sollen.	Die Brachfläche der ehemaligen Post befindet sich in Eigentum der Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH. Die Fläche ist	Z			

**Verfahren:** Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 „Vergnügungsstätten“ der Stadt Neustadt am Rübenberge  
 Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf, zum Entwurf und zum 2. Entwurf  
 Stand: 10. Januar 2018

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
		nicht vom vorliegenden Bebauungsplan Nr. 167 „Vergnügungsstätten“ erfasst. Denn das dem B-Plan zugrunde gelegte Vergnügungsstättenkonzept definiert das Gebiet als eingeschränktes Eignungsgebiet, mit einer Beschränkung auf geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten. Der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 106 A „Bahnhof Ostseite / ZOB“ setzt für den Bereich ein Kerngebiet fest, in dem nur Lichtspieltheater, Tanzcafés und Tanzschulen zulässig sind, alle anderen Vergnügungsstätten sind unzulässig. Insofern sind Spielhallen auf dem Standort durch das Vergnügungsstättenkonzept nicht vorgesehen und durch den rechtsverbindlichen B-Plan auch unzulässig.				
B 1.21	Weiter erkennt die Planbegründung, für den Teilbereich E des Geltungsbereichs enthalte die Satzung Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen (vgl. Planbegründung, Seite 15). Vor diesem Hintergrund hätte sich angeboten, mit unserem Mandanten die von ihm ohnehin schon angebotene Einigung über die Gestaltung von Werbeanlagen herbeizuführen. Stattdessen will die Stadt einen vollständigen Ausschluss von Vergnügungsstätten. Im Rahmen der Abwägung wird die Stadt zu prüfen haben, weshalb nicht von einem milderem Mittel, nämlich Vorgaben zur Gestaltung von Werbeanlagen, ergriffen werden, statt sogleich die Vergnügungsstätten insgesamt auszuschließen. In diesem Zusammenhang ist nochmals zu betonen, dass die in Rede stehende Nutzungsänderung im Hinterhof realisiert würde. Selbst wenn also der handgreiflich fehlerhaften Überlegung der Stadt gefolgt würde, entlang der Bundesstraße 442 solle ein städtebaulich qualitativ hochwertiges "Tor" entstehen, stört jedenfalls eine Spielstätte auf einem Hinterhof überhaupt nicht. Nicht einmal der Verkehr und die Spielstätte an sich werden von der Straße aus sichtbar sein.	Die Gestaltungssatzung bezieht sich lediglich auf den Teilbereich E „Innenstadt Neustadt“. Die Satzung hat insofern keine Geltung für den in Rede stehenden Teilbereich B „Wunstorfer Straße“. Die Ausschlusswirkung des Plankonzeptes gründet sich nicht allein auf negative optische Beeinträchtigungen. Entscheidend für den Ausschluss des Teilbereichs B und den darin gelegenen Bebauungsplans 118 sind die zu befürchtenden negativen Auswirkungen auf den nördlich angrenzenden zentralen Innenstadtbereich. Insofern ist vorwiegend auf befürchtete negative städtebauliche Entwicklungen zur Begründung des Nutzungsausschlusses abzustellen, nicht etwa auf das typischerweise zu erwartende äußerliche Erscheinungsbild von Vergnügungsstätten durch beispielsweise Werbeanlagen. Daher würde an dieser Stelle eine weitere Satzung zur Gestaltung von Werbeanlagen nicht zielführend sein.	Z			

**Verfahren:** Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 „Vergnügungsstätten“ der Stadt Neustadt am Rübberge  
 Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf, zum Entwurf und zum 2. Entwurf  
 Stand: 10. Januar 2018

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	Beschlussfassung		
				dafür	dagegen	Enthaltung
B 1.22	<b>III. Ergebnis</b> Nach unserem Dafürhalten wird die Stadt jedenfalls in Bezug auf das Grundstück unseres Mandanten keinen Ausschluss von Vergnügungsstätten insgesamt abwägungsfehlerfrei begründen können. Die Stadt verkennt auch, dass unser Mandant bereits erhebliche Investitionen in den Standort getätigt hat und aufgrund der Bauvoranfrage eine rechtlich beachtliche und verdichtete Nutzungsabsicht besteht. Ein Mieter wäre sofort bereit, den Standort als Vergnügungsstätte zu betreiben. Zur Vermeidung weiterer Verfahren, insbesondere einem Normenkontrollverfahren, empfehlen wir der Stadt, die Planung bezüglich des Grundstücks unseres Mandanten zu überdenken und hiervon Abstand zu nehmen.	Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Stadt Neustadt a. Rbge. hält auch weiterhin an seiner Planung fest. Der öffentliche Belang negativen städtebaulichen Auswirkungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorzubeugen, wiegt schwerer als der private Belang über die Absicht eine Räumlichkeit für den Betrieb einer Spielhalle umzunutzen.	Z			
B 2	<b>Bürger 2</b> Keine Stellungnahme im Rahmen der <i>frühzeitigen Beteiligung</i> eingegangen.					
B 2	<b>Bürger 2</b> Gesprächsnotiz im Rahmen der <i>förmlichen Beteiligung</i> vom 14.08.2017					
B 2.1	Betrifft: B-Plan 113 „Gewerbegebiet-Nord“, 1. Änderung Herr [REDACTED] ist Eigentümer des Grundstücks „Großer Weg 45“ Anregung: Zulässigkeit von Tanzlokalen und Event-Halle. Begründung: Auf dem o.g. Grundstück befindet sich eine Ausstellungshalle. Diese wird zurzeit als Lagerhalle genutzt. Über eine Neuvermietung wird nachgedacht. Die Änderung des Bebauungsplans schränkt den Eigentümer im großen Maße ein. Der Eigentümer regt an in dem Gebiet die o.g. Nutzungen auch weiterhin zuzulassen. Hierbei handelt es sich nicht um jugendgefährdende Einrichtungen, die durch die Vergnügungsstättensatzung eingeschränkt werden müssten.	Der Einwander regt an, im Geltungsbereich des B-Plans 113 „Gewerbegebiet Nord“, 1. Änderung Tanzlokale und Event-Hallen zuzulassen. Der Anregung wird gefolgt. Der Standort am Rande der Kernstadt eignet sich für die Ansiedlung dieser Nutzungsart. Die Festsetzung zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans 113 1. Änderung wird angepasst, sodass künftig auch Tanzlokale und Event-Hallen (ausnahmsweise) zulässig sind. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Die Änderung führt dazu, dass die Planung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt wird.	T			

**Weitere Hinweise aus eigener Kenntnis:**

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

### III. Zusammenfassung

#### 1. Änderungen/Ergänzungen in der Planzeichnung (P)

- Keine –

#### 2. Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen (T)

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Die Textliche Festsetzung zur Änderung des Bebauungsplans 113 1. Änderung wird angepasst, sodass auch Event-Hallen und Tanzlokale zulässig sind.	B 2.1

#### 3. Ergänzungen in der Begründung einschließlich Umweltbericht (B)

- Keine –

#### 4. Sonstiger Handlungsbedarf (H)

- Keine -

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

Aus lfd. Nr.	Gegenstand	Urheber
	<b>Die vom Einwender B 1 vorgebrachten Einwände sollen durch Vergleich berücksichtigt werden. Im Übrigen gilt jedoch Folgendes:</b>	
B 1.3	<i>Der Einwender regt an, bei Ausschluss von Vergnügungsstätten zwischen Bauzeile und rückwärtigem Bereich zu differenzieren.</i> Die Ausschlusswirkung des Plankonzeptes begründet sich nicht allein auf negative optische Beeinträchtigungen. Entscheidend für den Ausschluss des Teilbereichs B und den darin gelegenen Bebauungsplans 118 sind die befürchteten negativen Auswirkungen auf den nördlich angrenzenden zentralen Innenstadtbereich. Insofern ist vorwiegend auf befürchtete negative städtebauliche Entwicklungen zur Begründung des Nutzungsausschlusses abzustellen, nicht etwa auf das typischerweise zu erwartende äußerliche Erscheinungsbild von Vergnügungsstätten. Daher können auch Vergnügungsstätten in zweiter Reihe nicht vom Ausschluss ausgenommen werden.	B 1
B 1.4	<i>Der Einwender weist auf einen „gravierenden Mangel“ im Vergnügungsstättenkonzept hin, da das Konzept sein Grundstück außer Acht lässt.</i> Die fehlende Nennung eines Grundstücks in der Strukturbeschreibung des Vergnügungsstättenkonzeptes führt nicht zu einem Fehler in der vorliegenden Bauleitplanung.	B 1
B 1.7	<i>Der Einwender stellt in Frage, dass es innerhalb des Teilgebietes B zu einem Trading-Down-Effekt kommen kann.</i> Der nördliche, innenstadtnahe Bereich des Teilbereichs B lässt bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten mögliche Trading-Down-Effekte zu Lasten des zentralen Innenstadtbereichs befürchten. In räumlicher Nähe befinden sich bereits mehrere, an einem Standort konzentrierte Spielhallen. Weitere Einrichtungen dieser Art könnten den Bereich „abkippen“ lassen, was langfristig auch schädlichen Einfluss auf die Entwicklung der In-	B 1

	nenstadt nehmen kann. Daher sollen nicht nur aufgrund der zu erwartenden optischen Beeinträchtigungen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, sondern auch aufgrund der befürchteten negativen städtebaulichen Entwicklungen.	
B 1.8	<p><i>Der Einwender stellt in Frage, dass eine Vergnügungsstätte auf seinem von der Bahn nicht einsehbaren Grundstück Auswirkungen auf die Eingangssituation entlang der Bahnlinie haben kann.</i></p> <p>Die Eingangssituation zur Stadt Neustadt a. Rbge. wird insbesondere durch die B442 definiert - nicht durch Bahnlinie. Der Bereich um die Wunstorfer Str. im Teilbereich B des B-Plans 167 dient als städtebauliches „Tor“ bzw. Eingangsbereich für all diejenigen, die aus Richtung Süden über die B442 in die Kernstadt reisen oder aber auch nur durchfahren. Die Umgebung um die B442 ist das, was v.a. mit dem PKW Richtung Norden Reisende zuerst von der Kernstadt Neustadt a. Rbge. wahrnehmen. Dementsprechend trägt die Erscheinung des Umgebungsbereiches maßgeblich zur Wahrnehmung und Imagebildung der Stadt bei. Aus diesem Grund ist es Ziel der Stadt Neustadt a. Rbge. diese „Eingangssituation“ entsprechend hochwertig zu entwickeln.</p> <p>Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde diesem Ziel zuwiderlaufen, weshalb u.a. im besagten Bereich Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.</p> <p>Neben den negativen optischen Beeinträchtigungen ist aber v.a. im nördlichen Bereich des Teilbereichs B auf die zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen auf nördlich angrenzenden zentralen Innenstadtbereich abzustellen.</p>	B 1
B 1.9	<p><i>Der Einwender erklärt sich bereit, Auflagen hinsichtlich Werbeflächen zu erfüllen.</i></p> <p>Die Ausschlusswirkung des Plankonzeptes gründet sich nicht allein auf negative optische Beeinträchtigungen. Entscheidend für den Ausschluss des Teilbereichs B und den darin gelegenen Bebauungsplans 118 sind die befürchteten negativen Auswirkungen auf den nördlich angrenzenden zentralen Innenstadtbereich.</p> <p>Insofern ist vorwiegend auf befürchtete negative städtebauliche Entwicklungen zur Begründung des Nutzungsausschlusses abzustellen, nicht etwa auf das typischerweise zu erwartende äußerliche Erscheinungsbild von Vergnügungsstätten. Daher können auch Vergnügungsstätten in zweiter Reihe nicht vom Ausschluss ausgenommen werden.</p>	B 1
B 1.14	<p><i>Der Einwender trägt vor, dass seine privaten Belange, eine Vergnügungsstätte im Gewerbegebiet zu errichten zu wollen, nicht ausreichend in der Abwägung berücksichtigt werden.</i></p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplans 118 „Lindenstraße“ wird die Nutzbarkeit des Eigentums geringfügig eingeschränkt, indem künftig Vergnügungsstätten für unzulässig erklärt werden. Diese Nutzungseinschränkung ist erforderlich, da sonst die Ziele der Planung nicht erreicht werden können. Die Planung hat zum Ziel Vergnügungsstätten in den Stadtteilen auszuschließen, wo negative Auswirkungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu erwarten sind. Dieses öffentliche Interesse wiegt im Rahmen der Abwägung schwerer als die Absicht des Einwenders, künftig eine Spielhalle zu betreiben.</p>	B 1
B 1.15	<p><i>Der Einwender trägt vor, dass Vergnügungsstätten nicht aufgrund erhöhter Verkehrsaufkommen und Lärmbelästigung im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden können, da ein gewisses Maß an Lärmbelästigungen und Verkehrsaufkommen für Gewerbegebiete typisch sind.</i></p> <p>Die S. 5 des Kapitels „Planungsanlass“ der Begründung zum B-Plan 167 benennt mit den erhöhten Verkehrsaufkommen sowie Lärmbelästigungen einleitend allgemeine negative städtebauliche Auswirkungen, die von Vergnügungsstätten generell ausgehen können. Die städtebaulichen Gründe, die zum Ausschluss von Vergnügungsstätten in den einzelnen definierten Teilbereichen führen, werden in den Unterkapiteln zu 3.2 „Geltungsbereich“ konkretisiert.</p> <p>Für den Teilbereich B „Wunstorfer Straße“ führen nicht etwa befürchtete Lärmbelästigungen oder erhöhte Verkehrsaufkommen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten. Hier lassen sich zwei Hauptgründe für den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Teilbereich B identifizieren (Vgl. Kap. 3.2.2 der Begründung):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Stadt Neustadt a. Rbge. beabsichtigt den im B-Plan 167 festgelegten Teilbereich B, der als „Tor“ Neustadts fungiert, entsprechend hochwertig zu entwickeln. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde dem entgegenstehen.</li> <li>• Gerade der nördliche, innenstadtnahe Bereich des Teilbereichs B lässt bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten einen möglichen Tra-</li> </ul>	B 1



	ding-Down-Effekt zulasten des benachbarten zentralen Innenstadtbereichs befürchten.	
B 1.16	<p><i>Der Einwender trägt vor, dass ein zweifelhafter Ruf im Planungsrecht nicht für den Ausschluss von Vergnügungsstätten herangeführt werden darf.</i>          Ein möglicher „zweifelhafter Ruf“ wird nicht als städtebaulicher Grund für den Ausschluss von Vergnügungsstätten hervorgebracht - weder für den Teilbereich B, noch für andere Teilbereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.          Der Verweis auf einen möglichen „zweifelhaften Ruf“ dient im Anfangskapitel „Planungsanlass“ lediglich als allgemeine Einleitung in die Thematik der Vergnügungsstätten.</p>	B 1
B 1.17	<p><i>Es wird der Einwand hervorgebracht, dass eine Bundesstraße nicht als Eingangsbereich dienen kann, da sie bereits für die Abwicklung des überörtlichen Verkehrs dient.</i>          Die Kernstadt Stadt Neustadt a. Rbge. besitzt mehrere „Tore“ bzw. Eingangsbereiche durch die man in die Stadt gelangt. Der Bereich um die Wunstorfer Str. im Teilbereich B des B-Plans 167 dient als städtebauliches „Tor“ bzw. Eingangsbereich für all diejenigen, die aus Richtung Süden über die B442 in die Kernstadt reisen oder aber auch nur durchfahren. Die Umgebung um die B442 ist das, was v.a. mit dem PKW Richtung Norden Reisende zuerst von der Kernstadt Neustadt a. Rbge. wahrnehmen. Dementsprechend trägt die Erscheinung des Umgebungsbereiches maßgeblich zur Wahrnehmung und Imagebildung der Stadt bei. Aus diesem Grund ist es Ziel der Stadt Neustadt a. Rbge. diese „Eingangssituation“ entsprechend hochwertig zu entwickeln.          Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde diesem Ziel zuwiderlaufen, weshalb u.a. im besagten Bereich Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.</p>	B 1
B 1.18	<p><i>Es wird der Einwand hervorgebracht, dass eine Vergnügungsstätte im Gewerbegebiet keine negativen Auswirkungen (Trading-Down-Effekt) auf die Innenstadt haben kann.</i>          Der nördliche Bereich des Teilbereichs B „Wunstorfer Straße“ liegt in direkter Nachbarschaft zur schützenswürdigen Innenstadt. In näherer Umgebung befinden sich darüber hinaus bereits weitere Vergnügungsstätten. Weitere Einrichtungen dieser Art würden den Bereich „abkippen“ lassen, was langfristig auch schädlichen Einfluss auf die Entwicklung der Innenstadt nehmen kann. Nach allgemeinen Erfahrungswerten können Vergnügungsstätten negative Auswirkungen auf ihre Umgebung haben.          Aufgrund dieses zu erwartenden Trading-Down-Effekts sollen auch Vergnügungsstätten in hinteren Gebäudeteilen ausgeschlossen werden.</p>	B 1
B 1.19	<p><i>Es wird der Einwand hervorgebracht, dass die Stadt den Vergnügungsstätten keinen Raum gibt, denn im Eignungsgebiet Gewerbegebiet Hannoversche Straße sind Vergnügungsstätten unzulässig.</i>          Das Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. definiert insgesamt vier Eignungsbereiche, die sich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eignen und in denen daher durch den vorliegenden Bebauungsplan 167 keine Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden sollen. Zu den Eignungsbereichen gehören der Bereich nördlich der Innenstadt, das Bahnhofsquartier, das Gewerbegebiet Hannoversche Straße und das Gewerbegebiet Ost. Für diese Eignungsbereiche werden durch die vorliegende Bebauungsplanung keine Festsetzungen getroffen, da Vergnügungsstätten bereits (eingeschränkt) zulässig sind - oder weil derzeit noch kein Ansiedlungsdruck für Vergnügungsstätten besteht. Das Eignungsgebiet Hannoversche Straße ist das einzige Eignungsgebiet, in dem derzeit Vergnügungsstätten unzulässig sind, da nur Kfz-affine Gewerbebetriebe zulässig sind. Da in diesem Bereich derzeit kein Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten besteht, soll auch vorläufig nichts an der Regelung zur Zulässigkeit von Vorhaben geändert werden.          Der Glücksspielstaatsvertrag sowie das niederländische Glücksspielgesetz schränken die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht aus städtebaulichen Gründen, sondern u.a. aus Gründen des Jugendschutzes und um der Glücksspielsucht vorzubeugen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 167 wurde auch geprüft, dass die gewerberechtlichen Abstandsregelungen nicht zu einer Funktionslosigkeit der Eignungsgebiete führen.</p>	B 1
B 1.20	<p><i>Der Einwender vermutet, dass auf Grundstück der ehemaligen Post künftig Vergnügungsstätten zulässig sein könnten. Das Grundstück ist vom B-Plan nicht erfasst.</i>          Die Brachfläche der ehemaligen Post befindet sich in Eigentum der Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH. Die Fläche ist nicht vom</p>	B 1

**Verfahren:** Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 „Vergnügungsstätten“ der Stadt Neustadt am Rübenberge  
 Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf, zum Entwurf und zum 2. Entwurf  
 Stand: 10. Januar 2018

	vorliegenden Bebauungsplan Nr. 167 „Vergnügungsstätten“ erfasst. Denn das dem B-Plan zugrunde gelegte Vergnügungsstättenkonzept definiert das Gebiet als eingeschränktes Eignungsgebiet, mit einer Beschränkung auf geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten. Der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 106 A „Bahnhof Ostseite / ZOB“ setzt für den Bereich ein Kerngebiet fest, in dem nur Lichtspieltheater, Tanzcafés und Tanzschulen zulässig sind, alle anderen Vergnügungsstätten sind unzulässig. Insofern sind Spielhallen auf dem Standort durch das Vergnügungsstättenkonzept nicht vorgesehen und durch den rechtsverbindlichen B-Plan auch unzulässig.	
B 1.21	<i>Der Einwender schlägt vor Vergnügungsstätten im Teilbereich B nicht auszuschließen, sondern eine Gestaltungssatzung von Werbeanlagen als milderer Mittel zu wählen.</i> Die Ausschlusswirkung des Plankonzeptes gründet sich nicht allein auf negative optische Beeinträchtigungen. Entscheidend für den Ausschluss des Teilbereichs B und den darin gelegenen Bebauungsplans 118 sind die zu befürchtenden negativen Auswirkungen auf den nördlich angrenzenden zentralen Innenstadtbereich. Insofern ist vorwiegend auf befürchtete negative städtebauliche Entwicklungen zur Begründung des Nutzungsausschlusses abzustellen, nicht etwa auf das typischerweise zu erwartende äußerliche Erscheinungsbild von Vergnügungsstätten durch beispielsweise Werbeanlagen. Daher würde an dieser Stelle eine weitere Satzung zur Gestaltung von Werbeanlagen nicht zielführend sein.	B 1
B 1.22	<i>Der Einwender regt an, keine Regelungen zu Vergnügungsstätten im B-Plan „Lindenstraße“ zu treffen, da dies nicht abwägungsfehlerfrei begründet werden kann und die rechtlich verdichtete Nutzungsabsicht des Einwenders verkannt wird.</i> Die Stadt Neustadt a. Rbge. hält auch weiterhin an seiner Planung fest. Der öffentliche Belang negativen städtebaulichen Auswirkungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorzubeugen, wiegt schwerer als der private Belang über die Absicht eine Räumlichkeit für den Betrieb einer Spielhalle umzunutzen.	B 1

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

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