

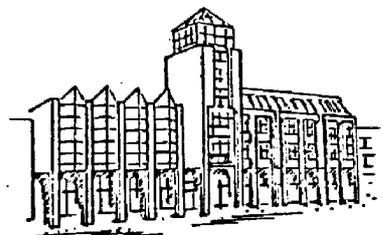


**Stadt Rotenburg (Wümme)  
-Stadtplanungsamt-**

# **Satzung und Begründung zum Bebauungsplan Nr. 51 1. Änderung**

**-Südöstlich des Neuen Marktes und Am Sande-**

**(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)**



# Gliederung

1. Satzung des Bebauungsplanes Nr. 51, 1. Änderung  
- Südöstlich des Neuen Marktes und Am Sande -
2. Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51
  - 2.1 Ausgangslage
  - 2.2 Erforderlichkeit der Planänderung und Planungsziel
  - 2.3 Textliche Festsetzungen

Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung

# 1. Satzung des Bebauungsplanes Nr. 51, 1. Änderung, - Südöstlich des Neuen Marktes und Am Sande-

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 51, 1. Änderung, bestehend aus den untenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den 2010

L.S.

(Der Bürgermeister)

## Textliche Festsetzung

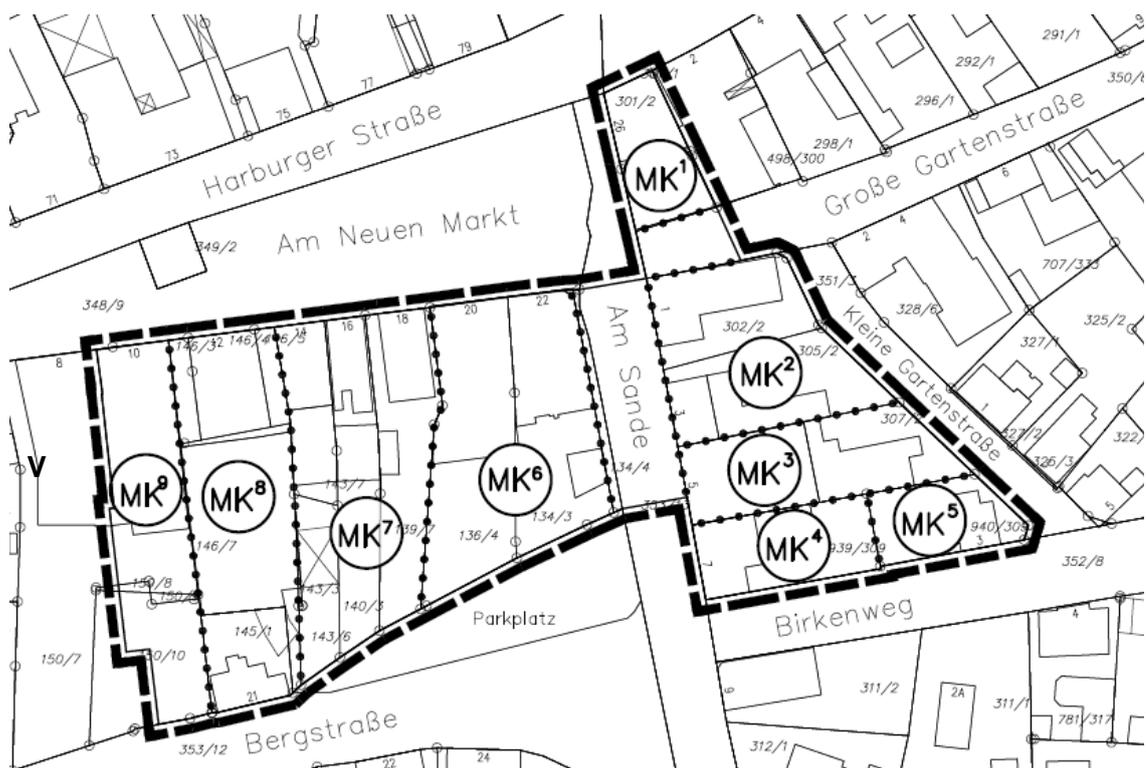
Änderung der textlichen Festsetzung I.2 – Zulässigkeit von Nutzungen – :

In den festgesetzten Kerngebieten MK 1 und MK 6 – MK 9 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.04.1988 sind Spielhallen im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung im Erdgeschoss unzulässig. In den sonstigen Geschossen der Kerngebiete MK 1 und MK 6 – MK 9 und in den Kerngebieten MK 2 – MK 5 sind Spielhallen allgemein zulässig.

Sonstige Vergnügungsstätten sind in den Kerngebieten MK 1 – MK 9 ausnahmsweise zulässig.

Die Kerngebiete sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

## Karte mit Plangebietsgrenzen der 1. Änderung und Darstellung der Kerngebiete



## Verfahrensvermerke:

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51, 1. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am 2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Rotenburg (Wümme), den 2010

L.S.

(Der Bürgermeister)

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51, 1.Änderung, wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt.

Rotenburg (Wümme), den 12.01.2010

(Dipl.-Ing. Werner Scholz)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51, 1. Änderung, und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf mit Begründung hat vom 2010 bis 2010 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rotenburg (Wümme), den 2010

L.S.

(Der Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 51, 1. Änderung, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den 2010

LS.

(Der Bürgermeister)

### Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 51, 1. Änderung, ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 2010 in der Rotenburger Kreiszeitung/im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 51, 1. Änderung, ist damit am 2010 rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den 2010

L.S.

(Der Bürgermeister)

### **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 51, 1. Änderung, sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 51, 1. Änderung, nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S.

.....  
(Der Bürgermeister)

## **2. Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51**

### **2.1 Ausgangslage**

Der Bebauungsplan Nr. 51 wurde am 15.04.1988 rechtskräftig bekanntgemacht. Das Plangebiet liegt im östlichen zentralen Bereich der Innenstadt zwischen Am Neuen Markt und Bergstraße bzw. östlich des Neuen Marktes und beidseits der Straße Am Sande. Der Bebauungsplan Nr. 51 setzt im Gebiet der 1. Änderung ein Kerngebiet im Sinne des §7 BauNVO fest.

*Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.*

*Allgemein zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.*

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des §7 BauNVO wie Nachtlokale, -bars, Varietés, Eros-Center, Kabarett (nicht im kulturellen Sinne), Spielkasinos, Tanzdielen, Diskotheken und Spielhallen ist gemäß der textlichen Festsetzung 1.2 des Bebauungsplanes Nr. 51 in der Fassung vom 15.04.1988 derart räumlich gegliedert, dass Vergnügungsstätten im Kerngebiet westlich der Straße Am Sande allgemein zulässig sind, im Kerngebiet östlich des Neuen Marktes bzw. östlich der Straße Am Sande unzulässig sind. Diese Nutzungen haben sich bisher nicht im Plangebiet angesiedelt.

## 2.2 Erforderlichkeit der Planänderung und Planungsziel

Der Rat der Stadt hat am 01.10.2009 beschlossen, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Innenstadt neu zu ordnen und die Regeln für ihre Zulässigkeit zu ändern. Insbesondere soll die Zulässigkeit von Spielhallen im Sinne des §33 i Gewerbeordnung eingeschränkt werden. Dies setzt voraus, dass rechtsgültige Bebauungspläne geändert bzw. Bebauungspläne erstmalig aufgestellt werden, um den Ratsbeschluss umzusetzen. Der Bebauungsplan Nr. 51 ist betroffen, da er bisher hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten keine ausreichenden Festsetzungen im Sinne des o. g. Ratsbeschlusses trifft. Die erforderliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB aufgestellt werden, da eine nachträgliche, umfassendere Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auch eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des Baugesetzbuches ist.

Da mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 nur die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geändert wird, Art und Maß der baulichen Nutzung nicht verändert werden, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Spielhallen sind aus städtebaulicher wie auch aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich in einer Stadt wie jeder andere Gewerbebetrieb zulässig. Im Planungsrecht wird unterschieden in nicht kerngebietstypische Spielhallen (in der Regel auch in Mischgebieten zulässig, bis 100 qm Grundfläche) und kerngebietstypische Spielhallen (Einzelspielhalle mit bis ca. 150 qm Grundfläche und max. 12 Geldspielgeräten). Darüber hinaus können sie auch in Sondergebieten durch konkrete Festsetzung zugelassen werden, z.B. in Einkaufszentren (EKZ) nach § 11 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Innenstadt als Ergänzung zum Einzelhandelsangebot des EKZ (s. Wümmepark in jüngster Zeit). Aufgrund der rechtlichen Vorgaben im Baugesetzbuch bzw. in der Baunutzungsverordnung können die Standorte von Spielhallen in einem gewissen Umfang räumlich gesteuert werden, z.B. in dem sie aus städtebaulichen Gründen an bestimmten Standorten oder auch aus bestimmten Geschossen von Gebäuden ausgeschlossen werden, u. A. in Teilbereichen von innenstädtischen Kerngebieten, um im Falle ihrer Massierung sogenannte Abwertungserscheinungen innerstädtischer Einkaufslagen zu verhindern oder das Umkippen einer Straße in Richtung Vergnügungsviertel zu vermeiden. Sie dürfen jedoch wie auch Vergnügungsstätten allgemein nicht generell aus dem Stadtgebiet bzw. den innerstädtischen Kerngebieten ausgeschlossen werden, da das Baugesetzbuch bzw. die Baunutzungsverordnung die Gemeinden hierzu nicht ermächtigt. Für den Ausschluss sind in der Begründung des Bebauungsplanes spezielle städtebauliche Gründe anzuführen, warum es dieser Differenzierung der zulässigen Nutzung bedarf.

In Rotenburg werden zurzeit in 5 Spielhallen 74 Geldspielgeräte (+ 10 Geräte in verschiedenen Gaststätten, Imbissen etc.) betrieben (insgesamt

84). Durch die Zulassung von weiteren 44 Geldspielgeräten im Wümmepark wird sich die Zahl der aufgestellten Geräte in Rotenburg um knapp 52 % erhöhen. In der Innenstadt befinden sich 4 Standorte. Rotenburg liegt in der Geldspielgerätedichte/ Einwohner damit bereits über dem Landesdurchschnitt von Niedersachsen.

Die Rotenburger Innenstadt kann überwiegend als Kerngebiet angesehen werden. In den Randbereichen bestehen auch Mischgebiete. Für die Innenstadt gibt es 16 rechtsgültige Bebauungspläne, die ca. 80 % der Innenstadt abdecken. Der restliche Bereich ist sogenannter unbeplanter Innenbereich nach §34 BauGB, der sich entweder als Kern- bzw. als Mischgebiet darstellt.

In den Bebauungsplangebieten bestehen zum Teil bereits besondere Festsetzungen zur Zulässigkeit von Spielhallen, die unter den Oberbegriff Vergnügungsstätten fallen.

Hiernach gibt es bereits 5 unterschiedliche Regelungsarten in der Innenstadt:

1. Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen allgemein unzulässig
2. Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen nur ausnahmsweise zulässig
3. Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen nur im 1. Obergeschoss zulässig
4. Vergnügungsstätten bzw. Spielhalle allgemein als kerngebietstypische Spielhalle zulässig
5. Spielhalle allgemein als mischgebietstypische Spielhalle zulässig.

Wie schon in §7 Abs.1 BauNVO dargelegt, dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Wesentliches Ziel der Planungen ist daher ganz im Sinne des Baugesetzbuches (s. §1 Abs.6 Nr.4 BauGB) die Erhaltung und die Entwicklung der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich der Stadt. Zentrale Entwicklungsachse in diesem Sinne ist in der Innenstadt die Große Straße zwischen dem Pferdemarkt und dem Neuen Markt.

Hier befindet sich die von Kunden und Besuchern hochfrequentierte Große Straße als Haupteinkaufsstraße mit hohem Einzelhandels- und Gastronomiebesatz.

Die Stadt hat mit hohem finanziellem Aufwand im Zuge der Innenstadtsanierung von 1985-95 die Große Straße und ihre Nebenstraßen zu Fußgänger- bzw. zu verkehrsberuhigten Geschäftsstraßen umgestaltet. Im Haupteinkaufsbereich der Innenstadt sollten v. a. folgende Funktionen gestärkt werden:

- Stärkung der Funktion Rotenburgs als Mittelzentrum für ein Umland etwa in Größe des Altkreises Rotenburg

- Stärkung des Einzelhandels durch Schaffung eines attraktiven Straßenumfeldes unter weitgehender Reduzierung des fließenden Kfz-Verkehrs und
- Verbesserung der gestalterischen Qualität des Straßenraumes (Aufforderung an Passanten, Kunden und Besucher, den öffentlichen Straßenraum zum Bummeln, Schaufenster ansehen, Treffen, Klönen, Sitzen usw. zu nutzen).

Vergnügungsstätten und damit auch Spielhallen sind zwar Bestandteil des städtischen Lebens, wobei das Kerngebiet einer Stadt auch der geeignete Standort ist. Aus nachfolgenden besonderen städtebaulichen Gründen ist es jedoch notwendig, eine mit anderen Nutzungen verträgliche Verteilung der Standorte von Vergnügungsstätten im gesamten innerstädtischen Kerngebiet zu steuern, wobei der Bebauungsplan hierzu das geeignete Planungsinstrument ist:

- Spielhallen sind in ihrer Außendarstellung nach innen orientiert. Schaufenster werden abgedunkelt oder undurchsichtig gestaltet. Durchgängige Schaufensterbereiche werden unterbrochen. Auf den Passanten bzw. Einzelhandelskunden wirken diese Teilstücke abweisend bzw. uninteressant.
- Die Bereitschaft von Spielhallenbetreibern, höhere Mieten zu zahlen, verdrängt Einzelhandelsgeschäfte in Fußgängerbereichen.
- Vergnügungsstätten sind oft auch insbesondere im Zusammenhang mit der Erhaltung einer angemessenen Nachtruhe wesentlicher Störfaktor für das innerstädtische Wohnen.

Ziel der Änderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 ist eine Neuregelung der bisherigen Zulässig- bzw. Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten und Spielhallen im Besonderen.

### **2.3 Textliche Festsetzungen**

Das Gebiet der 1. Änderung ist im Bebauungsplan Nr. 51 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.04.1988 in neun Kerngebiete unterteilt, in denen Vergnügungsstätten bisher entweder unzulässig (Kerngebiete östlich des Neuen Marktes bzw. östlich der Straße Am Sande) oder allgemein zulässig sind (Kerngebiete westlich der Straße Am Sande zwischen Am Neuen Markt und Berstraße).

In der für den Einzelhandel hochattraktiven Erdgeschosszone der Großen Straße bzw. des Neuen Marktes an seiner Südseite im Abschnitt des verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches und an seinem Ostende sind Spielhallen im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung unter Anwendung des §1 Abs.5 in Verbindung mit Absatz 7, 8 und 9 BauNVO im Erdgeschoss unzulässig. Es ist das stadtplanerische Ziel, das heute vorhandene Einzelhandelsangebot zu stärken und auch zu erweitern. Konkurrierende

Nutzungen wie Spielhallen in der Erdgeschosszone würde sich auf die Attraktivität für den Einzelhandelskunden und auf die Nutzungen der Nachbarschaft nachteilig auswirken. Folgen für die Bodennutzung würden auftreten und zu städtebaulichen Spannungen führen. Besonders an diesem Ort mit seinem Einzelhandelscharakter würde sich eine Nutzung dieser Art auffällig negativ abheben. In den sonstigen Geschossen besteht hier kein Regelungsbedarf, so dass Spielhallen hier allgemein zulässig sind.

Sonstige Vergnügungsstätten im Sinne des §7 Abs.2 Baunutzungsverordnung sind in allen Kerngebieten ausnahmsweise zulässig. Sie kommen derzeit in der Innenstadt mit einer Ausnahme in der Goethestraße nicht vor. Angesichts der Stadtgröße besteht in Rotenburg nicht die Gefahr, dass hier ein sogenanntes für Großstädte typisches Vergnügungsviertel entsteht. Sie sollen daher als Ausnahme zugelassen werden. In gewissen Umfang können sie im Gegensatz zu Spielhallen zu einer Belebung der Innenstadt über die Ladenöffnungszeiten hinaus beitragen.

Rotenburg (Wümme), den 2010

Der Bürgermeister

L.S.