



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

## **Satzung und Begründung zum Bebauungsplan Nr. 96**

- Große Straße 35-43 und Gebiet  
östlich der Turmstraße zwischen Große  
Straße/Am Neuen Markt und Bergstraße -

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

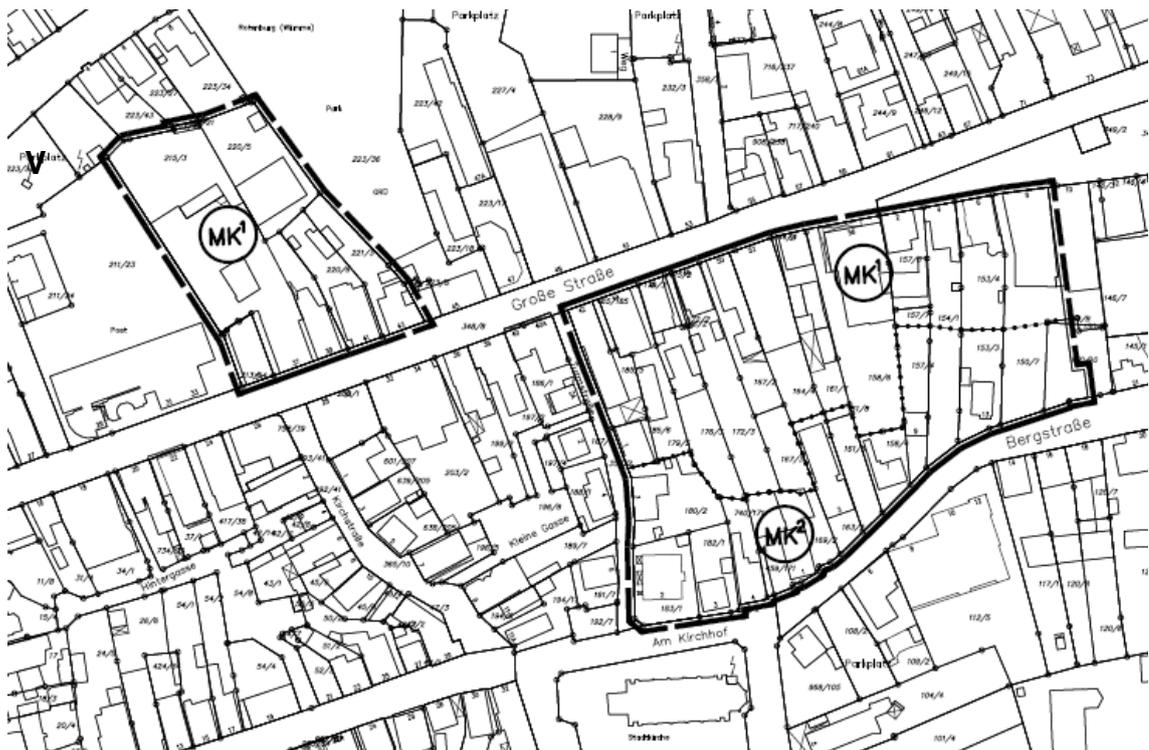




## Textliche Festsetzungen

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 umfasst das in der nachfolgenden Karte dargestellte Plangebiet und wird als Kerngebiet MK 1 und MK 2 im Sinne von §7 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
2. Im Kerngebiet MK 1 (siehe Karte) sind Spielhallen im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung im Erdgeschoss unzulässig. In den sonstigen Geschossen des Kerngebietes MK 1 und im Kerngebiet MK 2 sind Spielhallen allgemein zulässig.
3. Sonstige Vergnügensstätten im Sinne von §7 Abs.2 Baunutzungsverordnung sind in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 ausnahmsweise zulässig.
4. Die Kerngebiete sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

Karte mit Abgrenzung des Geltungsbereiches und der Kerngebiete



## Verfahrensvermerke:

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96, 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. 96, 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. 96, 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. 96, 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. 96, ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 2010 in der Rotenburger Kreiszeitung/im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 96, 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. 96, 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. 96, nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S.

.....  
(Der Bürgermeister)

## **2. Begründung des Bebauungsplanes Nr. 96:**

### **2.1 Ausgangslage**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 96 liegt im zentralen Bereich der Rotenburger Innenstadt. Es besteht aus den beiden letzten Teilgebieten, für die bisher kein Bebauungsplan aufgestellt wurde.

Der westliche Teilbereich liegt nördlich der Großen Straße östlich des Postgrundstückes und umfasst die Grundstücke Große Straße 35-43 (nur ungerade Hausnummern). Die Grundstücke werden als Geschäfts- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser mit Einzelhandel in der Erdgeschosszone der Großen Straße genutzt. Rückwärtig befinden sich Druckereigebäude der Rotenburger Kreiszeitung, die derzeit leer stehen.

Der östliche Teilbereich liegt südlich der Großen Straße bzw. des Neuen Marktes östlich der Turmstraße. Das Plangebiet endet im Süden an der Bergstraße. Die Grundstücke an der Großen Straße werden als Wohn- und Geschäftshäuser mit Einzelhandel in der Erdgeschosszone der Großen Straße bzw. des Neuen Marktes genutzt. An der Bergstraße und der Turmstraße befinden sich auch mehrere reine Wohngebäude. Die Erschließung der Grundstücke an der Großen Straße erfolgt zum Teil über die Bergstraße. Im Haus Große Str. 52 befindet sich im Erd- und Obergeschoss eine Spielhalle mit mehreren Einheiten.

Beide Teilbereiche liegen im sogenannten im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach §34 BauGB. Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im Plangebiet entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Kerngebiet im Sinne des §7 BauNVO, da das Plangebiet im zentralen

Bereich der Rotenburger Innenstadt liegt. Ein Bebauungsplan war bisher nicht erforderlich, da die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf der Grundlage des §34 BauGB beurteilt werden konnte.

## **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.

Letzteres trifft für den Bebauungsplan Nr. 96 zu, da für sein Plangebiet bisher keine Bauleitplanung bestand; für das Plangebiet somit hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten keine Regelungen bestehen. Da derzeit nur die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geregelt werden soll, reicht es aus, einen sogenannten einfachen Bebauungsplan nach §9 BauNVO aufzustellen, der lediglich Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, d.h. Festsetzung eines Kerngebietes, und der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten trifft. Darüber hinaus gehende Fragestellungen zur Zulässigkeit von Bauvorhaben werden weiterhin auf der Grundlage von §34 BauGB beurteilt.

Der Bebauungsplan Nr. 96 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB aufgestellt werden, da der Regelungsinhalt als eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des Baugesetzbuches angesehen werden kann.

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 nur die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geregelt 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. Im Plangebiet selbst befindet sich ein Standort im östlichen Teilbereich auf dem Grundstück Große Straße 52. Rotenburg liegt in der Geldspielgerätedichte/ Einwohner 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 ist daher ausschließlich die erstmalige Festsetzung von Regelungen für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Spielhallen im Besonderen.

### **2.3 Textliche Festsetzungen**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 96 wird als Kerngebiet im Sinne von §7 BauNVO festgesetzt. Diese Art der baulichen Nutzung entspricht der tatsächlichen Flächennutzung dieses bisher nicht beplanten Teilbereiches der Rotenburger Innenstadt.

In der für den Einzelhandel hochattraktiven Erdgeschosszone der Großen Straße im Bereich der Fußgängerzone bzw. des verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches am Neuen Markt 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 (festgesetzt als Kerngebiet MK-1, s. Karte bei der textlichen Festsetzung in Teil 1.). 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.

Die bestehende Spielhallenstandort Große Str. 52 liegt damit, soweit im Erdgeschoss liegend, in einer Zone der Unzulässigkeit. Der Standort genießt jedoch Bestandsschutz. Erweiterungen sind allerdings nicht mehr zulässig.

In den sonstigen Geschossen des Kerngebietes MK-1 sowie in allen Geschossen des Kerngebietes MK-2 besteht im Plangebiet kein Regelungsbedarf, so dass Spielhallen hier allgemein zulässig sind.

Sonstige Vergnügungsstätten im Sinne des §7 Abs.2 Baunutzungsverordnung sind in den Kerngebieten MK-1 und MK-2 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.