



Datum: 14.10.2016
Aktenzeichen: 60
Fachbereich: Fachgruppe Bauverwaltung
Herr Pomian
Tel.: 05195 94060
E-Mail: b.pomian@gemeinde-neuenkirchen.de

► **0131/2016**

BESCHLUSSVORLAGE
öffentlich

- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Ortsmitte Neuenkirchen" im Kernort Neuenkirchen mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung;**
- a) Zustimmung zum Planungskonzept**
 - b) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**
 - c) Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
 - e) Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Beratungsfolge					
Gremium	Behandlung	Termin	Ja	Nein	Enth.
Gemeinsame Sitzung Bauausschuss und Ortsrat Neuenkirchen	Vorberatung	18.10.2016			
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	20.10.2016			
Gemeinderat Neuenkirchen	Entscheidung	20.10.2016			

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNGSBESCHLUSS:

Die Gremien empfehlen dem Verwaltungsausschuss und dem Rat wie folgt zu beschließen:

1. Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“, im Kernort Neuenkirchen mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung.
2. Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ im Kernort Neuenkirchen mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung.

3. Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“, im Kernort Neuenkirchen mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung.

SACHVERHALT / RECHTSLAGE; STELLUNGNAHME DES AMTES:

Der Landkreis Heidekreis hat die Gemeinde Neuenkirchen mit Schreiben vom 03.08.2016 um Stellungnahme zum Antrag auf Nutzungsänderung eines Sanitärausstellungsraumes zu einer Spielhalle gebeten.

Das Vorhaben bezieht sich auf das Grundstück Hauptstraße 9, Gemeinde Neuenkirchen. Die Bauherrin betreibt ein Geschäft für Haustechnik, das als Familienbetrieb geführt wird. Sie möchte den vorhandenen Ausstellungsraum zu einer Spielhalle umnutzen und an die Fa. Megaplay GmbH aus Hamburg verpachten.

Die Büroarbeiten erfolgen in der Zentrale in Hamburg. Geplant ist es, 8 Geld- oder Warenspielgeräte aufzustellen. Nach SpielV ist pro Spielgerät eine Fläche von 12 qm nötig, vorhanden sind ca. 100 qm, d.h. die Anforderung ist erfüllt. Beschäftigt werden 1 Vollzeitkraft und 3 Aushilfskräfte.

Die Spielhalle soll eine Öffnungszeit von

- Sonntag - Donnerstag von 16.00 bis 24.00 Uhr
- Freitags und Samstag von 10.00 bis 24.00 Uhr haben.

Für eine Werbeanlage wird ein separater Bauantrag gestellt.

1. Planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens

Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ im Kernort Neuenkirchen mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und ist als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Weitere Festsetzungen zur Zulässigkeit oder Unzulässigkeit sind nicht Gegenstand des B-Planes. Daher richtet sich die Zulässigkeit nach dem Nutzungskatalog des § 6 BauNVO wie folgt:

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Zulässigkeit der beantragten Nutzungsänderung kann aus § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO abgeleitet werden, da diese Nutzungen, wenn sie in einem rechtsverbindlichen B-Plan nicht ausgeschlossen oder ausnahmsweise zugelassen wurde, allgemein zulässig sind.

2. Städtebauliches Entwicklungsziel „Ortsmitte Neuenkirchen“

Die Gemeinde Neuenkirchen strebt die städtebauliche und gestalterische Aufwertung der Ortsmitte als Wohn- und Lebensmittelpunkt für alle Altersgruppen an. In diesem Zusammenhang sei auf die städtebaulichen Konzepte zur Mobilisierung von Leerständen und drohenden Leerständen hingewiesen, die u.a. auch Gegenstand der planerischen Überlegungen des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept der Gemeinden Neuenkirchen und Schneverdingen sind. Darin werden für die Ortsmitte Neuenkirchen bereits erste Vorschläge für die Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte auch unter Einbeziehung der vielfältigen Möglichkeiten des Wohnens im Alter gegeben.

Auf dieser Grundlage sollen insbesondere für die im Kernbereich der Gemeinde Neuenkirchen gelegenen Grundstücksflächen auch Nutzungskonzepte ausgearbeitet werden, die einen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Kernortes beitragen können. In diesem Zusammenhang sollen jedoch Nutzungen, die geeignet sind, die angestrebte städtebauliche Entwicklung zu beeinträchtigen oder gar unmöglich zu machen, auf ihre Zulässigkeit geprüft werden. Zu diesem Zweck werden auf der Grundlage der Ergebnisse des derzeit in Aufstellung befindlichen Konzeptes zur städtebaulichen Ordnung von Spielhallen im Ortszentrum Neuenkirchen auch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne in Bezug auf die Festsetzung der darin zulässigen Arten der baulichen Nutzung untersucht.

Aufgrund der in der Ortsmitte bestehenden Versorgungseinrichtungen, der sozialen, kirchlichen und kulturellen sowie touristisch relevanten Einrichtungen wird für das unmittelbare Umfeld des Ortskernes ein Ausschluss der Nutzungen angestrebt, die auf die angestrebte städtebauliche Entwicklung negativen Einfluss haben können. Hierzu gehören auch Spielhallen, die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 i.V.M. § 1 Abs. 5 BauNVO innerhalb dieses Bereiches ausgeschlossen und in anderen Bereichen des Gemeindegebietes zugelassen werden sollen.

Diese Vorgehensweise ist aus § 1 Abs. 3 BauGB ableitbar, wonach Gemeinden Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis ist aus der Annahme ableitbar, dass innerhalb des sich auf den Ortskern Neuenkirchen beziehenden B-Planes Nr. 22 eine Nutzungsänderung geplant ist, welche die Errichtung einer Spielhalle zum Inhalt hat.

Bekanntlich sind Spielhallen aufgrund ihrer Nutzungscharakteristik dazu geeignet, auf das unmittelbare und mittelbare städtebauliche Umfeld erheblich beeinträchtigend einzuwirken. Dies kann durch die bis in die Nachtstunden hineingehenden Betriebszeiten bewirkt werden, die in der Zeit ab 22 Uhr betriebsbedingte Verkehre auslösen (An- und Abfahrten) und die aufgrund des damit verbundenen Betriebslärms die Nachbarschaft erheblich beeinträchtigen. Innerhalb des Ortszentrums Neuenkirchen sind diese Nutzungen bisher nicht typisch und daher als fremd einzustufen. Darüber hinaus sind Spielhallen als eine Form der Vergnügungsstätten dazu geeignet, in den unmittelbaren Nahbereichen einen „trading-down-effekt“ zu erzeugen.

Der Begriff "Trading Down" beschreibt einen typischen Entwicklungstrend eines Ortszentrums vom vollständigen Angebot mit pulsierendem Leben hin zu zunehmenden Leerständen und ausbleibender Kundschaft. „Nicht nur Leerstände sind ein Indikator für einen Trading-Down-Effekt. Auch vermietete Gewerbeeinheiten können problematisch sein, wenn ihre Nutzung nicht zur Nachfrage und zum übrigen Angebot des Standortes passt. Die Chance ist groß, dass sie zu potenziellen künftigen Leerständen werden oder nach und nach hochwertige Angebote durch Billiganbieter ersetzt werden. Prominente Beispiele dafür sind Spielhallen oder Ein-Euro-Läden. Auch das kann zu einem Imageverfall des Standortes

beitragen.“¹

Die negativen städtebaulichen Auswirkungen, die von derartigen Nutzungen ausgehen können, lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

- Trading-Down-Prozesse (Qualitäts- und Niveauverlust von Geschäftslagen, die bis zur Destabilisierung und Verödung innerstädtischer Lagen führen können),
- Imageverlust der Geschäftslage, dadurch Abwanderung von Kunden bzw. Laufpublikum,
- Leerstände, die dann durch weitere Vergnügungsstätten nachgenutzt werden,
- Verdrängung des traditionellen Einzelhandels oder Gewerbes durch höhere Mietzahlungsfähigkeit des betreffenden Teilssegments der Vergnügungsstättenbranche,
- Beeinträchtigung des Straßen und Ortsbildes durch aggressive Aufmachung, verklebte Schaufenster, grelle und übertriebene Werbung.

„Städtebauliche Konflikte ergeben sich darüber hinaus auch zwischen Vergnügungsstätten und öffentlichen und sozialen Einrichtungen. Solche Einrichtungen (z. B. Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Jugendzentren, Kirchen aber auch Schuldner- und Suchtberatungsstellen sowie Einrichtungen der Jugendhilfe) werden zur Daseinsvorsorge durch die Gemeinde oder andere Träger vorgehalten und finanziert. Sie sind oftmals seit langem vorhanden. Ihre Standorte sind nicht zuletzt mit Blick auf den Einzugsbereich der Bevölkerung und der speziellen Bedarfssituation nicht beliebig veränderbar. Es droht der Akzeptanzverlust und die Verödung der Einrichtungen. Ebenso können vermeidbare Spannungen zwischen den sehr konträren Nutzungen und den Nutzern entstehen.“²

Eine Häufung derartiger Nutzungen kann sich auch negativ auf die Entwicklung der Ortsmitte Neuenkirchens auswirken. Dies kann bei kleineren Siedlungszusammenhängen und Ortszentren unmittelbarer deutlich werden. Die Ortsmitte Neuenkirchens ist entsprechend zu bewerten. Die bisher intakten historisch gewachsenen, für die Versorgung der Bevölkerung und den Fremdenverkehr wichtigen Bereiche beidseits der Hauptstraße sollen jedoch gestalterisch und funktional aufgewertet werden, um auch zukünftig die Aufgaben eines Grundzentrums als Wohn- und Lebensmittelpunkt erfüllen zu können. Um dieses städtebauliche Ziel zu erreichen, ist eine Überprüfung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne im einer Änderung der darin getroffenen Festsetzungen (hier z. B. der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Mischgebiet) und ggf. auch die Aufstellung neuer Bebauungspläne für die Bereiche, die bisher dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB zugeordnet wurden, erforderlich.

Auf der Grundlage von (geänderten) Bebauungsplänen kann die Gemeinde Neuenkirchen steuernd auf die angestrebte städtebauliche Entwicklung Einfluss nehmen und zur Ordnung von bisher ortstypischen Nutzungen beitragen.

Da der Gemeinde Neuenkirchen ein konkreter Bauantrag auf Nutzungsänderung eines Sanitärausstellungsraumes in eine Spielhalle vorliegt und der Standort innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ liegt, soll aufgrund dieses aktuellen Falles zunächst innerhalb dieses B-Planes die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung im Sinne der angestrebten funktionalen und gestalterischen Aufwertung der Ortsmitte überprüft und entsprechend - wie oben beschrieben - geändert werden. Die Änderung soll die Ergebnisse des ebenfalls in Bearbeitung befindlichen Konzeptes der Ordnung von Spielhallen innerhalb der Ortschaft Neuenkirchen berücksichtigen.

Über die Änderung des B-Planes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ im Kernort Neuenkirchen mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung hinaus, sollen auch andere, sich auf die Ortsmitte beziehende rechtsverbindliche Bebauungspläne mit Blick auf ein etwaiges

¹ Münchener Gesellschaft für Stadterneuerung, http://www.flaechenmanagement-muenchen.de/index.php?option=com_content&view=article&id=58&Itemid=66

² <https://www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/medien/dokumente>

Änderungserfordernis untersucht und ggf. im Anschluss geändert werden. Auch hierfür bildet das derzeit in Aufstellung befindliche Konzept zur Ordnung von Spielhallen im Ortskern Neuenkirchen eine entsprechende Entscheidungsgrundlage.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten:³ (grau die für Neuenkirchen relevanten Gebietstypen)

Gebietsart	Zulässigkeit nicht kern- gebietstypischer Vergnügungsstätten	Ver-	Zulässigkeit kerngebiets-typischer Vergnügungs-stätten
Kleinsiedlungsgebiet (WS), § 2 BauNVO	Weder allgemein ausnahmsweise zulässig	noch	Weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig
Reines Wohngebiet (WR), § 3 BauNVO	Weder allgemein ausnahmsweise zulässig	noch	Weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig
Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO	Weder allgemein ausnahmsweise zulässig	noch	Weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig
Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (WB), § 4a BauNVO	Nur ausnahmsweise zu lässig		Weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig
Dorfgebiet (MD), § 5 BauNVO	Nur ausnahmsweise zu lässig		Weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig
Mischgebiet (MI), § 6 BauNVO	Allgemein in den Bereichen des MI zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind; in allen anderen Bereichen ausnahmsweise zulässig		Weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig
Kerngebiet (MK), § 7 BauNVO	Allgemein zulässig		Allgemein zulässig
Gewerbegebiet (GE), § 8 BauNVO	Ausnahmsweise zulässig		Ausnahmsweise zulässig
Industriegebiet (GI), § 9 BauNVO	Weder allgemein ausnahmsweise zulässig	noch	Weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ im Kernort Neuenkirchen mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist aus dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

Der Aufstellungsbeschluss ist zur Erreichung der Rechtsverbindlichkeit ortsüblich bekanntzumachen.

³ https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/iib5_bauplanungsrecht_spielhallen_20100929.pdf

HAUSHALTSMÄSSIGE BEURTEILUNG:

Planungskosten sind im Haushalt 2016 nicht veranschlagt. Überplanmäßige Ausgaben sind bei anderen Produkten entsprechend einzusparen.

Pläne