



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

► **0133/2016**

## **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Ortsmitte Neuenkirchen" im Kernort Neuenkirchen mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung;  
Antrag auf Umnutzung eines Sanitärausstellungsraumes in eine Spielhalle  
- Antrag auf Zurückstellung des Baugesuches gem. § 15 BauGB**

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

### **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNGSBESCHLUSS:**

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

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen beschließt, beim Landkreis Heidekreis für das mit Schreiben vom 25.07.2016 beantragte Vorhaben „Nutzungsänderung eines Sanitärausstellungsraumes in eine Spielhalle, Hauptstraße 9, Neuenkirchen“, gem. § 15 BauNVO die Zurückstellung zu beantragen.

### **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 22, 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 Gemeinde Neuenkirchen strebt seit vielen Jahren die städtebauliche und gestalterische Aufwertung der Ortsmitte als Wohn- und Lebensmittelpunkt für alle Altersgruppen an. Kennzeichnend sind neben der gestalterischen und verkehrstechnischen Aufwertung der Hauptstraße auch zahlreiche städtebauliche Gestaltungs- und Nutzungskonzepte, die auf eine weitergehende Vitalisierung des Ortskernes abzielen. Neben den einzelnen baulichen Maßnahmen im Bereich des Schröers-Hofes, des Springhornhofes und des unmittelbaren Umfeldes der Kirche sowie des Rathauses sind es neue Konzepte, die auf die Förderung der Innenentwicklung abzielen und das generationsübergreifende Wohnen thematisieren.

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 detaillierte 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 Ortschaft Neuenkirchen gelegenen Grundstücksflächen auch Nutzungskonzepte ausgearbeitet werden, die einen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Kernortes als Lebensmittelpunkt leisten können. In diesem Zusammenhang sollen auch Nutzungen, die geeignet sind, die angestrebte städtebauliche Entwicklung zu beeinträchtigen oder gar unmöglich machen können, auf ihre Zulässigkeit geprüft werden. Hierzu gehören u.a. Spielhallen, wie sie mit dem o.g. Antrag im Ortskern Neuenkirchen beabsichtigt ist.

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 und entsprechende Nutzungsausschlüsse festgesetzt bzw. Nutzungsgliederungen vorgesehen. Darüber hinaus wird auch für die bisher nicht überplanten Bereich der Gemeinde die Aufstellung entsprechender B-Pläne zur Steuerung von Spielhallen erörtert.

Das Erfordernis zur Änderung bestehender oder Aufstellung neuer Bebauungspläne ist aus der Annahme ableitbar, dass innerhalb des sich auf den Ortskern Neuenkirchen beziehenden B-Planes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ im Kernort Neuenkirchen mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung eine Nutzungsänderung geplant ist, welche die Errichtung einer Spielhalle zum Inhalt hat. Dieses Vorhaben könnte dazu geeignet sein, die seitens der Gemeinde Neuenkirchen für die Ortsmitte angestrebte und o.b. bauliche Entwicklung zu beeinträchtigen oder unmöglich zu machen. Im Rahmen der Änderung des B-Planes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ im Kernort Neuenkirchen mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sollen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung dazu beitragen, dass das für diesen Bereich angestrebte städtebauliche Ziel erreichbar bleibt, nicht beeinträchtigt und auch nicht unmöglich gemacht wird.

Um dies zu gewährleisten, beantragt die Gemeinde Neuenkirchen die Zurückstellung des hier in Rede stehenden Baugesuches auf Nutzungsänderung eines Sanitärausstellungsraumes in eine Spielhalle, Hauptstraße 9, Neuenkirchen.

Die Zurückstellung ist erforderlich, um die planungsrechtlichen und allgemeinen städtebaulichen Grundlagen zur Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des in

Aufstellung befindlichen Konzeptes zur Ordnung von Spielhallen im Gebiet der Ortschaft Neuenkirchen in Bezug auf die Entwicklung geeigneter Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ausarbeiten zu können.

Grundlage des Antrages auf Zurückstellung des Baugesuches bildet der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ im Kernort Neuenkirchen mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung dem ein positives Entwicklungskonzept für die Ortsmitte zugrunde liegt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, umgehend beim Landkreis Heidekreis den Antrag auf Zurückstellung des hier in Rede stehenden Baugesuches zu stellen. Sollte dem Antrag auf Zurückstellung des Baugesuches nicht entsprochen werden, wird der Erlass einer Veränderungssperre erwogen, für den die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Aufstellungsbeschluss erwogen.

#### Rechtsgrundlage:

##### § 15 Zurückstellung von Baugesuchen

(1) Wird eine Veränderungssperre nach § 14 nicht beschlossen, obwohl die Voraussetzungen gegeben sind, oder ist eine beschlossene Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten, hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Wird kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt, wird auf Antrag der Gemeinde an Stelle der Aussetzung der Entscheidung über die Zulässigkeit eine vorläufige Untersagung innerhalb einer durch Landesrecht festgesetzten Frist ausgesprochen. Die vorläufige Untersagung steht der Zurückstellung nach Satz 1 gleich.

#### **HAUSHALTMÄSSIGE BEURTEILUNG:**

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