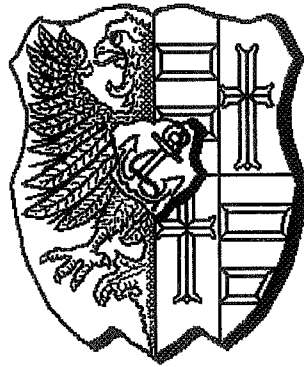




Stadt Nordenham



- Urschrift -

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 29, 14. Änderung
(Stadtzentrum Nordenham)

Verfahrensstand: 12.10.1999

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
01. Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanänderung	3
02. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	4
04. Planunterlage/Katasterunterlage	5
05. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	5
06. Inhalt des Urplanes/derzeitige Zulässigkeit von Vergnügungs- stätten	6
07. Städtebauliches Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	8
08. Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung/ Textliche Festsetzungen	10
09. Kosten und Finanzierung der Bebauungsplanänderung	11
10. Flächenübersicht	11
11. <u>Verfahrensablauf:</u>	12
a) Aufstellungsbeschluß/Änderungsbeschluß	
b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
c) Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
d) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	
e) Satzungsbeschluß	

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
GFZ	Geschoßflächenzahl
LROP	Landesraumordnungsprogramm
MK	Kerngebiet
NDSchG	Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz
Nds. GVBl.	Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt
NGO	Niedersächsische Gemeindeordnung
NVermKatG	Niedersächsisches Vermessungs- und Katastergesetz
VVBauGB	Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch

01. Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I [BGBl.] S. 2141); mit Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137); und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt [Nds. GVBl.] S. 382) aufgestellt bzw. geändert und vom Rat der Stadt Nordenham am 15.07.99 als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen im geänderten Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BauGB unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften.

02. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das neue Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Teil 1 und 2, (veröffentlicht im Nds. GVBl. Nr. 5 vom 09.03.1994 sowie Nds. GVBl. Nr. 16 vom 25.07.1994) enthält keine Darstellungen, die der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 widersprechen.

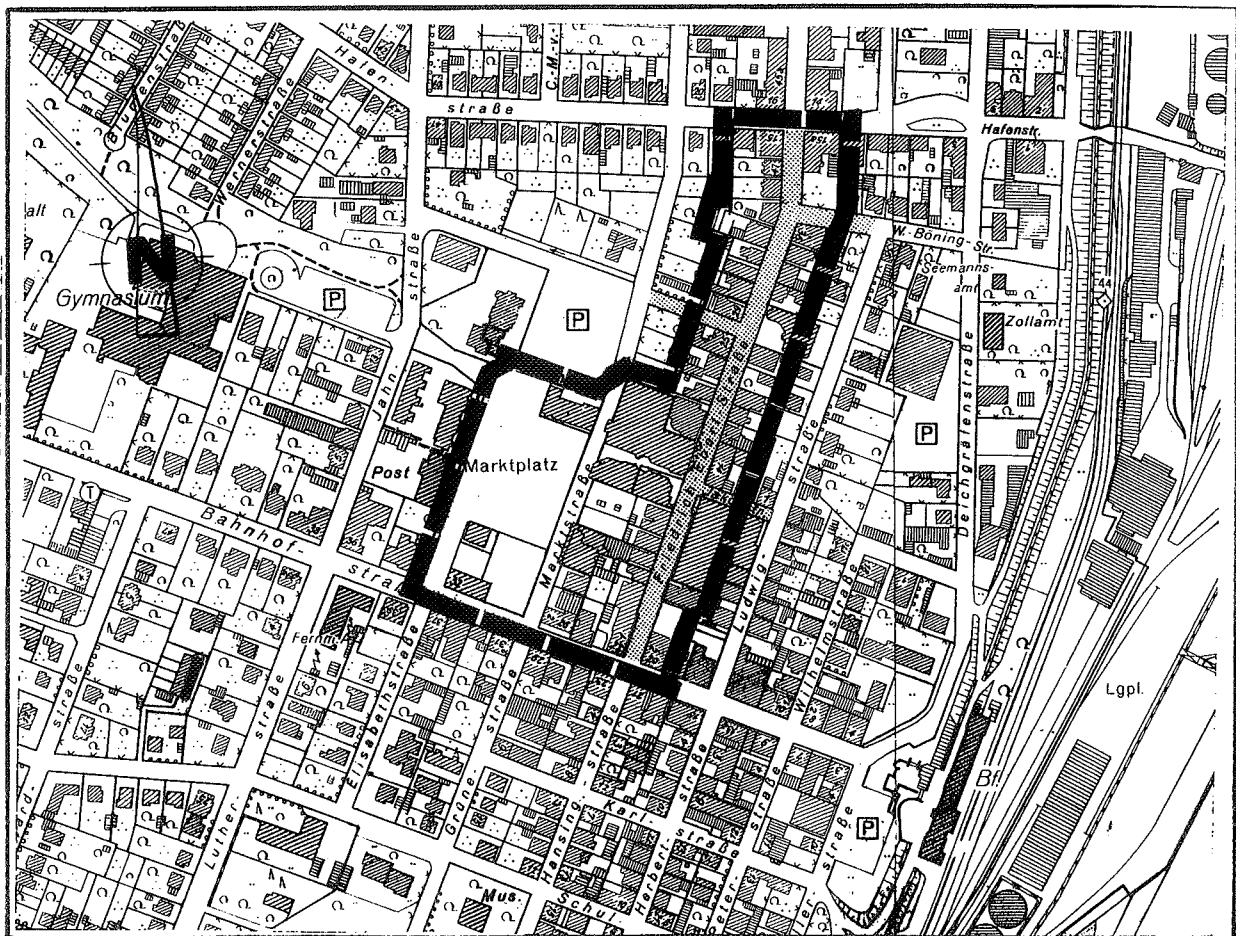
Ferner widerspricht die Bebauungsplanänderung nicht der Entwurfsergänzung 1997 zum LROP. Der Entwurf der regionalen Raumordnung für den Landkreis Wesermarsch im Regierungsbezirk Weser-Ems wird gleichsam von der Bebauungsplanänderung nicht berührt.

04. Planunterlage/Katasterunterlage

Gemäß den Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VVBauGB) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz (NVerKatG) wurde eine entsprechende Planunterlage/Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 vom Katasteramt Brake erstellt. Die Planunterlage entspricht dabei dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und zeigt alle städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen auf. Die erforderliche Vervielfältigungserlaubnis zum Zwecke der Bauleitplanung wurde erteilt.

05. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet und darüber hinaus aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen:



Der Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 befindet sich nördlich der Bahnhofstraße, westlich der Ludwigstraße, südlich der Hafestraße sowie teilweise östlich der Jahnstraße und teilweise östlich der Marktstraße.

06. Inhalt des Urplanes/derzeitige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Der Stadtrat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 26.08.1976 den Bebauungsplan Nr. 29 (Urplan) als Satzung beschlossen. Rechtsverbindlich wurde dieser Bebauungsplan durch die Bekanntmachung am 14.01.1977; rechtsverbindlich wurden ferner bis dato die 1. bis 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29. Das Verfahren zur 15. Änderung ist derzeit noch nicht abgeschlossen.

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist eine Kerngebietsfläche gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Unabhängig von der jeweils anzuwendenden BauNVO (BauNVO 1968, 1977, 1990) dient das Kerngebiet „vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur“. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind insbesondere **Vergnügungsstätten** zulässig.

Der Ordnungsgeber hat diesen Begriff wie bei den anderen in den Nutzungskatalogen der Baugebietsvorschriften aufgeführten Nutzungen (Anlagen und Betrieben) nicht definiert. Gemäß der allgemeinen Rechtsprechung bzw. der Kommentierung zur BauNVO (Fickert und Fieseler, Ausgabe 1992, 7. Auflage, S. 426 ff.) ist die Vergnügungsstätte wie folgt beschrieben: „Die Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z. B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen, Spielotheken) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeit-Unterhaltung widmen.“ „Unter den städtebaulichen Begriff Vergnügungsstätte fallen z. B. Lokale jeglicher Art wie Nachtbars mit unterschiedlichen

Darbietungen (Striptease-Lokale, Tanzbars), Großstadtvarietés mit gemischtem Unterhaltungsprogramm, in denen meistens gleichzeitig Getränke und manchmal auch Speisen dargeboten werden. Ferner zählen dazu die variationsreichen Betriebe mit ausschließlich Sexdarbietungen von Nonstop-Sexkinos (Vorführung von Filmen meistens pornographischen Inhalts) bis zu sogenannten Video-Peep-Shows. Die unterschiedliche Bezeichnung wie Sex-Filmclub, Filmclub-Bar oder Bar-Filmclub, Pärchen-Club oder Porno-Kino spielt dabei keine Rolle.“

„Zu den Vergnügungsstätten zählen ferner **Spiel- und Automatenhallen** verschiedener Ausprägung, manchmal ausdrücklich als Spielhallen für Erwachsene (Spielkasinos) bezeichnet, in denen mehr oder minder variationsreich erlaubten Glücksspielen nachgegangen wird. Letztlich fallen unter diese Kategorie der Vergnügungsstätten auch die Spielkasinos von Baden-Baden oder von Bad Neuenahr.“

„Weiterhin zählen zu den Vergnügungsstätten letztendlich auch Tanz-Diskotheken in unterschiedlicher Ausformung.“

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind derartige Nutzungen ohne eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 in der Regel zulässig. Ausgenommen hiervon ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 (Bereich Marktpassage). Innerhalb dieser Änderung wurde seinerzeit bereits die Zulässigkeit von Spielhallen und Diskotheken gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen.

07. Städtebauliches Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Anfang der 80er Jahre bemühte sich die Stadt Nordenham, den seit der Stadtgründung im Jahre 1908 immer wieder schmerzlich vermißten „echten“ Stadtmittelpunkt herzurichten. Die vorhandenen schlechten Wege, die enge Verkehrsführung, die Parkplatznot, der Mangel an citynahen Wohnungen, der Mangel an Einkaufsmöglichkeiten sowie die überalterte graue Bausubstanz führten zur Entwicklung eines innerstädtischen Sanierungskonzeptes. Im Jahre 1981 wurde das Sanierungsgebiet „Nordenhamer Innenstadt“ förmlich im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems als Satzung bekanntgegeben.

In den darauf folgenden Jahren wurden erhebliche Finanzmittel aufgewendet, um den innerstädtischen Bereich umzugestalten. Kernstück der Sanierung waren seinerzeit die Friedrich-Ebert-Straße (heute Fußgängerzone) und der Nordenhamer Marktplatz. In beiden Bereichen - die Südrandbebauung des Marktplatzes ausgenommen - sind nunmehr alle Sanierungsmaßnahmen beendet.

Die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 beabsichtigt nunmehr, einen Teilbereich des Nordenhamer Sanierungsgebietes von Spiel- und Automatenhallen, Spielotheken und Spielkasinos freizuhalten.

Vergnügungsstätten/Spiel- und Automatenhallen/Spielotheken/Spielkasinos etc. in ihrer Gesamtheit sind noch immer ein stark expandierender Gewerbezweig. Das erklärt sich zum einen aus der stetigen Zunahme des Wohlstandes und gleichermaßen der Freizeit. Zum anderen führt die Möglichkeit, die gleichfalls stetig zunehmenden zivilisatorischen Errungenschaften (und Erleichterungen) in Anspruch zu nehmen, nicht zu einer etwa gleichwertigen Zunahme der andersartigen Daseinsgestaltung (wie Besuch von Theater, Konzert, Museen, Studienreisen etc.), sondern fördert die „zerstreuende“ Unterhaltung in ihren vielgestaltigen Formen. So hat u. a. die Zahl der Spielhallenstandorte in der Bundesrepublik Deutschland von 1980 bis 1988 um 175 % zugenommen. Im Durchschnitt der Städte gab es 1988 pro 100.000 Einwohner 181 Spielgeräte in Spielhallen gegenüber 140 Geräten in 1986.

Sanierungsgebiet
"Nordenhamer Innenstadt"
einschl. Erweiterung
(insgesamt ~17,7 ha)

- 1980 -

Seeverkehrs
AG



Vor dem Hintergrund des derzeitigen innerstädtischen Leerstandes von Gewerbeflächen, einhergehend mit überhöhten Mietforderungen, ist die Zunahme lukrativer Spiel- und Automatenhallen/Spielotheken/Spielkasinos vorprogrammiert. Damit verbunden ist eine Verunstaltung des fertiggestellten Sanierungsgebietes durch in der Regel reißerische überdurchschnittlich große Werbeflächen. Ferner wird die im Sanierungsgebiet seinerzeit vorgesehene Nutzung (Einzelhandelsläden, Bistros, Cafés, Gaststätten etc.) konterkariert. **Es besteht die Gefahr, daß die mit erheblichen öffentlichen Mitteln geförderte Innenstadtsanierung bzw. durchgeführte Umgestaltung eine negative Veränderung erfährt.**

In dem anliegenden Übersichtsplan sind die Grenzen des Nordenhamer Sanierungsgebietes dargestellt. Danach umschreibt die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 lediglich eine kleinere - bauplanungsrechtlich akzeptable - Teilfläche des insgesamt großflächigen Innenstadtbereiches. Der Ausschluß von Spielotheken ist auf eine relativ kleine Fläche (Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 29) begrenzt. Alle übrigen innerstädtischen Flächen sind nicht betroffen.

08. Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung/Textliche Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann innerhalb eines Bebauungsplanes festgesetzt werden, daß bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO kann, wenn besondere städtebauliche Gründe es rechtfertigen, im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, daß nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 ist die Zulässigkeit bestimmter Vergnügungsstätten (Unterarten) innerhalb der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 eingeschränkt. Auch ausnahmsweise ausgeschlossen sind

- Spiel- und Automatenhallen
- Spielotheken
- Spielkasinos

Andere Vergnügungsstätten bleiben von dieser Regelung unberührt.

Gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung bzw. entsprechend der einschlägigen Kommentierung zur BauNVO besteht die Möglichkeit, gewisse Unterarten (hier Spiel- und Automatenhallen, Spielotheken, Spielkasinos etc.) im Kerngebiet auszuschließen, wenn besondere städtebauliche Gründe dieses rechtfertigen. Ob besondere städtebauliche Gründe vorliegen, ist nach den konkreten örtlichen Verhältnissen und den konkreten städtebaulichen Anforderungen zu beurteilen. Siehe hierzu Punkt 07 (Städtebauliches Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung).

Weitere textliche Festsetzungen bestehen innerhalb der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 nicht.

09. Kosten und Finanzierung der Bebauungsplanänderung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 entstehen der Stadt Nordenham nur geringfügige Kosten.

Kostenübersicht:

Straßenausbau, Straßenentwässerung	entfällt
Straßenbegleitgrün und Beschilderung	entfällt
Straßenbeleuchtung	entfällt
Stadtentwässerung	entfällt
Grunderwerb	entfällt
Sonstiges (z.B. Planungskosten, allgemeine Verwaltungskosten, Vermessungskosten, Genehmigungskosten)	ca. 5.500,00 DM
Gesamtkosten brutto	<u>ca. 5.500,00 DM</u>

Die erforderlichen Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung.

10. Flächenübersicht

Der Änderungsbereich umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 42.400 m². Überplant werden dabei 100 % der sich im Sanierungsgebiet befindlichen Fußgängerzone (Friedrich-Ebert-Straße) mit städtischer Tiefgarage sowie kleinere Teilflächen der Wilhelm-Böning-Straße, Lloydstraße, Poststraße und Jakobstraße.

11. Verfahrensablauf

a) Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 05.02.1997 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29 (Stadtzentrum) zu ändern. Der Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der örtlichen Presse am 02.09.1997 bekanntgemacht.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 30.04.1997 beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 16.09.1997 um 18.00 Uhr im Ratssaal der Stadt Nordenham, Walther-Rathenau-Straße 25, 26954 Nordenham, im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Es wurden keine Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgetragen, da der Termin von keinem Nordenhamer Bürger wahrgenommen wurde.

Die anwesende Verwaltung beendete die Sitzung um 18.25 Uhr.

c) Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 30.04.1998 wurden die Träger öffentlicher Belange aufgefordert, ihre Stellungnahme bis zum 15.06.1998 abzugeben. Von seiten der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise mitgeteilt:

Seitens des Landkreises Wesermarsch sind hinsichtlich des Verfahrensschlußvermerkes Bedenken vorgebracht worden. Zur Klarstellung wird folgender Verfahrensschlußvermerk angefügt:

Mit Bekanntmachung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 gemäß § 10 BauGB treten die bisherigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 und seiner vorangehenden rechtsverbindlichen Änderungen im Rahmen der Neuregelung über die einschränkende Zulässigkeit von Vergnügungsstätten außer Kraft. Die übrigen Festsetzungen bleiben unberührt.

Die obere Denkmalschutzbehörde der Bezirksregierung Weser-Ems hat gebeten, folgenden Hinweis nachrichtlich zu übernehmen:

"Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden."

Laut geltendem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde meldepflichtig. Daher wird der Hinweis nachrichtlich in die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 übernommen.

d) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 23. Sitzung am 30.09.1998 beschlossen, die öffentliche Auslegung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 durchzuführen. Gleichzeitig sind die Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

Die öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bauplanungsamt der Stadt Nordenham vom 03.05.1999 bis 02.06.1999 durchgeführt. Während der Auslegungsfrist wurden von den Trägern öffentlicher Belange keine Hinweise, Bedenken und Anregungen mitgeteilt.

Von einem Bürger wurden Bedenken bezüglich der Innenstadtsanierung vorgebracht, die aber für den Bebauungsplan nicht relevant waren.

e) Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Nordenham hat am 15.07.1999 den Bebauungsplan Nr. 29, 14. Änderung (Stadtzentrum Nordenham), als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Nordenham, 21. Sep. 99


Münzberg, Bürgermeister




Fugel, Stadtdirektor