



Gemeinde Dörpen

Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

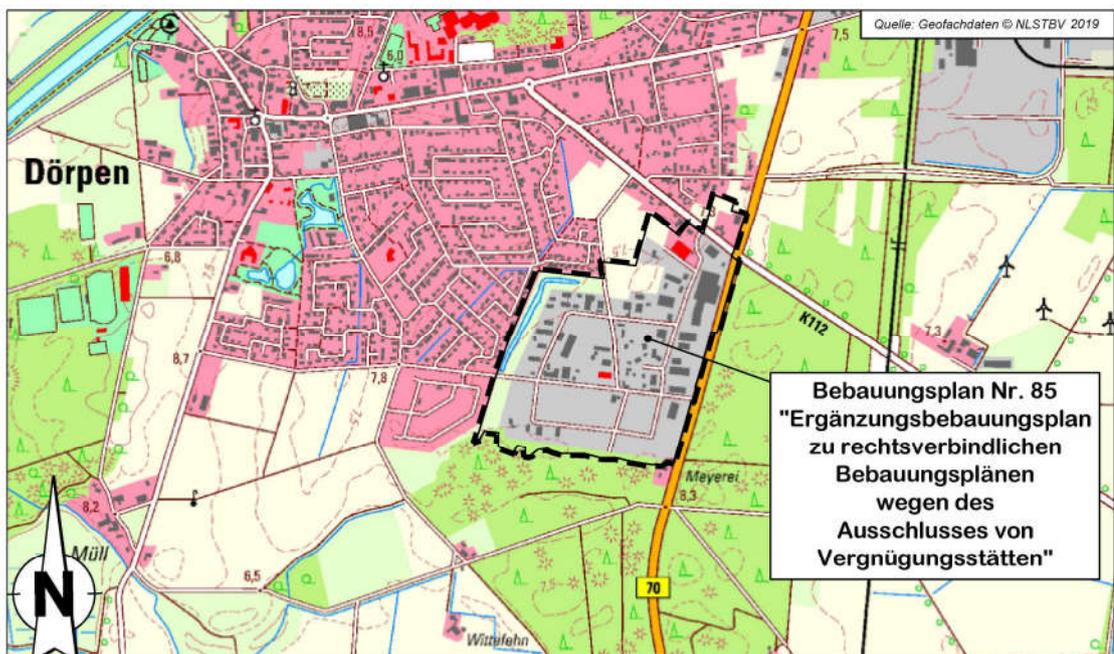
Bebauungsplan Nr. 85

"Ergänzungsbebauungsplan zu den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen
Nr. 15, Nr. 15,1. Änderung, Nr. 18, Nr. 31, Nr. 36, Nr. 48, Nr. 49, Nr. 58,
Nr. 60, Nr. 63, Nr. 63, 1. Änderung, Nr. 67, Nr. 72, Nr. 78
wegen des Ausschlusses von Vergnügungsstätten"

(gem. 13 BauGB Vereinfachtes Verfahren)

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

- Begründung - ENTWURF -



Datum: 14.10.2019

Telefon: 04961/9443-0 Telefax: 04961/9443-50 mail@ing-buero-grote.de



Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

Telefon: 04963/402-408 Telefax: 04963/402-420 E-Mail: Kunz@doerpen.de

GEMEINDE DÖRPEN

Postfach 1140 26888 Dörpen

Inhaltsverzeichnis

Teil 1	<u>Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes</u>	3
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel.....	3
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	4
1.3	Rechtliche Vorgaben.....	5
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	7
1.5	Natur und Landschaft	8
1.6	Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
1.6.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
1.7	Durchführung der Planung und Kosten	9
Teil 2	<u>Abwägung und Verfahren</u>	10
2.1	Verfahren.....	10
2.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen.....	10
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit.....	10
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit.....	10
2.3	Abwägungsergebnis	10
2.4	Verfahrensvermerke.....	12

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage im Raum Luftbild (ohne Maßstab) (Quelle: Geofachdaten NLSTBV © 2019)	5
Abbildung 2:	FNP mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 85	8

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Die Gemeinde Dörpen verfolgt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans das Entwicklungsziel, die bestehenden textlichen Festsetzungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 befindlichen Bebauungspläne, an die aktuellen Anforderungen zum rechtswirksamen Ausschluss von Vergnügungsstätten anzupassen.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 2b BauGB soll eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich erfolgen und als Satzung beschlossen werden.

Es ist geplant, den Bebauungsplan Nr. 85 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen.

Die Ergänzung umfasst alle Bebauungspläne im Geltungsbereich mit der festgesetzten Nutzung:

- Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO
- Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO

Dies betrifft im Einzelnen die nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne:

- Nr. 15 „Gewerbegebiet südlich K 12, westlich B 70“ (incl. 1. Änderung)
- Nr. 18 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörker“
- Nr. 31 „Gewerbegebiet Süd“ (incl. 1. Änderung)
- Nr. 36 „Gewerbegebiet Süd I“ (incl. 1. Änderung)
- Nr. 48 „Gewerbegebiet Süd II“ (incl. 1.-2. Änderung)
- Nr. 49 „Gewerbegebiet Süd – Erweiterung“
- Nr. 58 „Gewerbegebiet Süd III“
- Nr. 60 „Nördlich Neudörpener Straße“
- Nr. 63 „Gewerbegebiet südlich der Rägerstraße“ (incl. 1. Änderung)
- Nr. 67 „Gewerbegebiet zur Kämpe“
- Nr. 72 „Gewerbegebiet zur Kämpe II“
- Nr. 78 „Sondergebiet am Osteck“

Für die im Bebauungsplan Nr. 60 „Nördlich Neudörpener Straße“ teilweise festgesetzte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind keine ergänzenden Regelungen erforderlich, da Vergnügungsstätten gemäß der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990) dort nicht zulässig sind. Dies gilt auch für das im Bebauungsplan Nr. 78 „Sondergebiet am Osteck“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzte sonstige Sondergebiet. In diesem Bebauungsplan sind die zulässigen Nutzungen verbindlich festgesetzt, hierbei sind Vergnügungsstätten nicht Bestandteil der zulässigen Nutzungen.

Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist im Hinblick auf die potentiell nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen von Spielhallen, Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten in Form von Trading-down-Effekten

(Attraktivitätsminderung des Umfeldes, Verdrängung anderer Nutzungen) im innerörtlichen Bereich der Gemeinde Dörpen erforderlich.

Diese städtebauliche Steuerung soll dazu dienen, dass sich die gemäß der jeweiligen Nutzungsfestsetzung zulässigen Vergnügungsstätten nicht im gesamten Ortsbereich unstrukturiert ansiedeln und Versorgungsfunktionen beeinträchtigt werden.

Hierbei soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf die in parallel zur Hauptstraße als Misch- und Kerngebiete festgesetzten Nutzungen beschränkt werden. Bei der Ansiedelung von Vergnügungsstätten ist die Verordnung über den Mindestabstand von Spielhallen in der Samtgemeinde Dörpen vom 28. September 2017 zu beachten.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO soll generell in den festgesetzten Gewerbegebieten westlich der Bundesstraße 70 ausgeschlossen werden.

Bestehende Betriebe und Einrichtungen unterliegen dem Bestandsschutz gemäß Art. 14 Abs. 3 Grundgesetz. Danach darf ein Recht nicht ohne Entschädigung entzogen werden. Der Bestandsschutz erlischt mit der erkennbaren endgültigen Aufgabe einer Nutzung oder einer Nutzungsunterbrechung von mindestens 2 Jahren.

Die Ergänzung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Ergänzung enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a und Absatz 2b BauGB.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird hiermit nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Von einer Umweltprüfung und den damit verbundenen Angaben wird deshalb abgesehen.

Weiterhin finden sich keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 umfasst alle Gewerbegebiete westlich der Bundesstraße 70 sowie anteilig angrenzende Wohn-, Misch- und sonstige Sondergebiete (s. Abb. 1 und 2).



Abbildung 1: Lage im Raum Luftbild (ohne Maßstab) (Quelle: Geofachdaten NLSTBV © 2019)

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 45,22 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

1.3 Rechtliche Vorgaben

Der städtebauliche Begriff Vergnügungsstätte

Der Begriff Vergnügungsstätten ist bauplanungsrechtlich losgelöst von gewerberechtlichen und steuerrechtlichen Regelungen, als eigenständiger planungsrechtlicher Nutzungsbegriff in der BauNVO 1990 abschließend geregelt und steht in untrennbarem Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung. Die Regelungen zu den Vergnügungsstätten sind erforderlich, um ein gedeihliches Zusammenleben in der Gemeinde zu gewährleisten. Es steht die Frage im Vordergrund, in welcher Weise die unter dem Begriff Vergnügungsstätten zusammengefassten Nutzungsarten sich innerhalb der einzelnen Baugebiete auswirken können.

„Vergnügungsstätte“ i.S.d. BauNVO ist ein städtebaulicher Oberbegriff für die „Gewerbebetriebe besonderer Art“ zur Abgrenzung von anderen „normalen“ Gewerbearten. Unter den Begriff fallen Betriebe solcher Art, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Gesellschaftstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitgestaltung widmen.

Daraus gehen im Wesentlichen die folgenden Nutzungsarten als Untergruppen hervor, die sich im Grunde den drei Nutzungsbereichen Erotik, Freizeit sowie Spiel zuordnen lassen:

Erotik:

- ❖ Videoshows, Sexkinos, Sexshops mit mehreren Videokabinen, Tabledance- und Stripteaselokale
- ❖ Nachtlokale jeglicher Art
- ❖ Swinger- und Pärchenclubs
- ❖ Vorführ- und Geschäftsräume die zur Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind

Freizeit:

- ❖ Diskotheken
- ❖ Größere Tanzclubs
- ❖ (Multiplex-) Kinos

Spiel:

- ❖ Spiel-, Automatenhallen, Spielbanken
- ❖ Wettbüros

Daneben existieren Grenzbereiche von Vergnügungsstätten (Wettbüros, Internetcafés, Billardclubs, etc.). Hier hängt die Zuordnung von der jeweiligen Schwerpunktsetzung und Ausstattung des Betriebs ab.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Mit der BauNVO 1990 wurden Vergnügungsstätten als eigenständiger Nutzungsbegriff durchgängig für alle Baugebiete abschließend geregelt. Die Verwendung des Nutzungsbegriffs „Gewerbebetrieb“ lässt sie nicht mehr zu. In Kerngebieten (MK) sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig.

In Gewerbegebieten (GE) sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. In anderen Baugebieten richtet sich die Zulässigkeit danach, ob die Vergnügungsstätte kerngebietstypisch oder nicht kerngebietstypisch ist.

Kerngebietstypische Vergnügungsstätten besitzen als zentraler Dienstleistungsbetrieb einen größeren Einzugsbereich und sind für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar.

Beispiele für kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind Varieté Bühnen, Automaten Spielhallen mit einem Schwellenwert über rd. 100 m² Nutzfläche, Multiplexkinos, Diskotheken und typische Nachtlokale wie Tanzbars oder Stripteaselokale. Die Gemeinsamkeit besteht darin, dass diese Einrichtungen einen überörtlichen Einzugsbereich aufweisen. Vergnügungsstätten dieser Größenordnung sind nur in Kerngebieten (MK) allgemein zulässig sowie in Gewerbegebieten (GE) ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten entsprechen zwar nicht der allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes, jedoch sollen kerngebietstypische Vergnügungsstätten aufgrund ihres großen Störpotentials in Gewerbegebieten wenigstens ausnahmsweise zulässig sein, um als Standortalternative zu Kerngebieten zu bestehen.

Beispiele für nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind kleinere Spielhallen unter einem Schwellenwert von rd. 100 m² Nutzfläche. Sie dürfen nur Stadtteilcharakter haben und folglich nicht auf ein größeres Einzugsgebiet

abzielen. Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind in Kerngebieten (MK) und in den Teilen von Mischgebieten (MI), die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, allgemein zulässig. In besonderen Wohngebieten (WB), in Dorf- (MD) und Gewerbegebieten (GE) sowie in überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Mischgebieten (MI) können sie ausnahmsweise zulässig sein.

Baugesetzbuch-Novelle 2013

Im Juni 2013 wurde die Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) vom Bundestag beschlossen. Für die Steuerung von Vergnügungsstätten ist insbesondere die Ergänzung des § 9 Abs. 2b BauGB relevant. Danach wird den Kommunen im unbeplanten Innenbereich die Möglichkeit eingeräumt, in einem Bebauungsplan festzusetzen, dass Vergnügungsstätten oder nur bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden sollen.

Folgende Ausschlussgründe können angeführt werden:

- Schutz sensibler Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindertagesstätten
- Schutz der Wohnfunktion und
- Vermeidung einer städtebaulich nachteiligen Häufung von Vergnügungsstätten

Sie können in den Festsetzungen von Bebauungsplänen zur Steuerung von Vergnügungsstätten aufgeführt werden

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gem. § 8 (2) BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen entwickelt.

Die Flächen des Bebauungsplan Nr. 85 sind als:

- | | |
|------------------------------|------------------------------|
| – Gemischte Bauflächen (M) | gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO |
| – Gewerbliche Bauflächen (G) | gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO |
| – Gewerbegebiete (GE) | gem. § 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO |

dargestellt (s. Abb. 2).

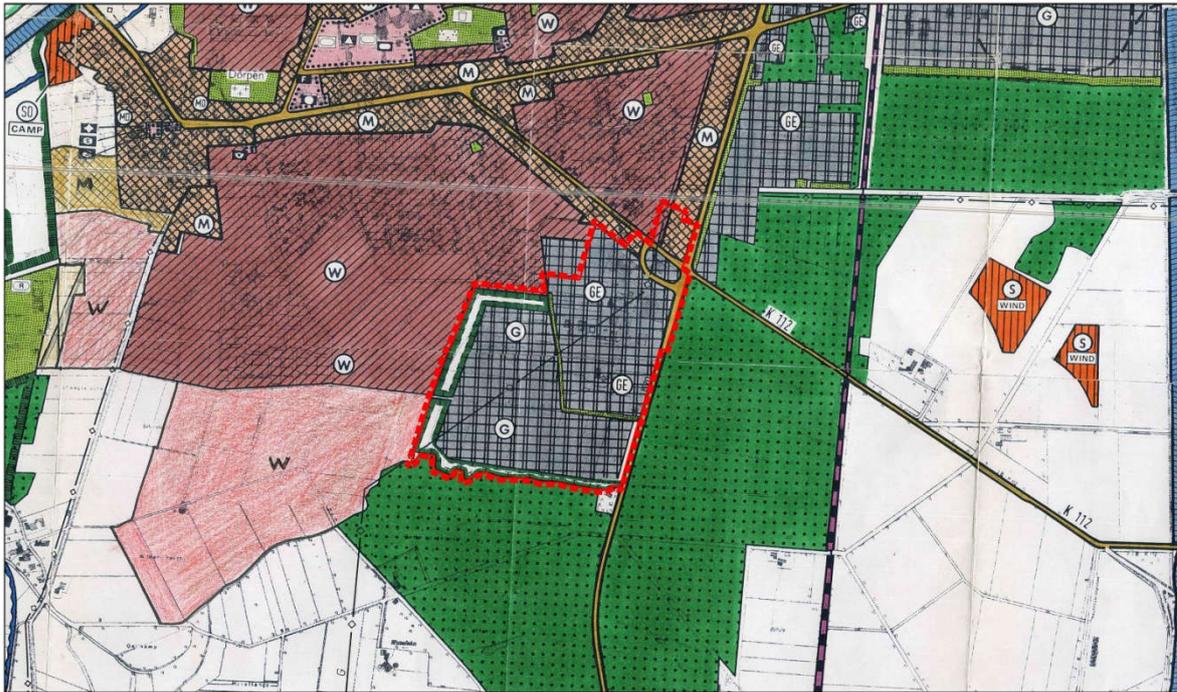


Abbildung 2: FNP mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 85

1.5 Natur und Landschaft

Die Schutzgüter Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima/Luftqualität, Flora/Fauna/Biotopstrukturen, Landschaftsbild, Ortsbild und Mensch werden durch die Bebauungsplanergänzung nicht beeinträchtigt, da lediglich die Nutzungsmöglichkeiten neu geregelt und in Teilen eingeschränkt werden. Die Ergänzung hat keine sonstigen Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Bebauungsplanergänzung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die vorgegebenen Kriterien gemäß § 13 Abs. 1 BauGB sind erfüllt, da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zu § 9 Absatz 2 b beinhaltet, durch den Bebauungsplan keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird deshalb von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Alle Festsetzungen der im Geltungsbereich liegenden Bebauungspläne werden übernommen.

Lediglich die im Gewerbe- und Mischgebiet zugelassenen Nutzungen werden in dieser Ergänzung angepasst:

1. Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1 Im Mischgebiet „MI“ sind unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägte Gebiete

1.2 Im Gewerbegebiet „GE“ sind unzulässig:

- die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO

1.7 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Gemeinde Dörpen in Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Samtgemeinde Dörpen durchgeführt.

Die Kosten für die Planung sind im Haushalt eingestellt.

Teil 2 Abwägung und Verfahren

2.1 Verfahren

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsschuss	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Auslegungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr.1 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Im Verfahren gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

(Wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt)

2.3 Abwägungsergebnis

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Der Ergänzungsbebauungsplan dient der städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstätten und ist im Hinblick auf die potentiell nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen von Spielhallen, Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten in Form von Trading-down-Effekten (Attraktivitätsminderung des Umfeldes, Verdrängung anderer Nutzungen) im innerörtlichen Bereich der Gemeinde Dörpen erforderlich.

Bestehende Vergnügungsstätten im Geltungsbereich dieser Ergänzung haben weiterhin Bestandsschutz.

Betreiber von Vergnügungsstätten finden in anderen Bereichen des Gemeindegebietes die Möglichkeit, sowohl kerngebietstypische als auch mischgebietstypische Vergnügungsstätten zu betreiben.

Mit dieser Bebauungsplan-Ergänzung werden weder Belange der Raumordnung, der Landes- und Regionalplanung sowie der Flächennutzungsplanung noch

weitergehender Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Bodendenkmalpflege berührt.

2.4 Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 85 "Ergänzungsbebauungsplan zu den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 15, Nr. 15,1. Änderung, Nr. 18, Nr. 31, Nr. 36, Nr. 48, Nr. 49, Nr. 58, Nr. 60, Nr. 63,Nr. 63, 1. Änderung, Nr. 67, Nr. 72, Nr. 78 wegen des Ausschlusses von Vergnügungsstätten" wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 85 "Ergänzungsbebauungsplan zu den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 15, Nr. 15,1. Änderung, Nr. 18, Nr. 31, Nr. 36, Nr. 48, Nr. 49, Nr. 58, Nr. 60, Nr. 63,Nr. 63, 1. Änderung, Nr. 67, Nr. 72, Nr. 78 wegen des Ausschlusses von Vergnügungsstätten" hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Dörpen,

- Gemeindedirektor -

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 85 "Ergänzungsbebauungsplan zu den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 15, Nr. 15,1. Änderung, Nr. 18, Nr. 31, Nr. 36, Nr. 48, Nr. 49, Nr. 58, Nr. 60, Nr. 63,Nr. 63, 1. Änderung, Nr. 67, Nr. 72, Nr. 78 wegen des Ausschlusses von Vergnügungsstätten" hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zum Bebauungsplan zugrunde gelegen.

Gemeinde Dörpen,

- Gemeindedirektor -

- Bürgermeister -