

Gemeinde Holdorf

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Hansa-Center“

Im Bebauungsplan Nr. 40 wird die textliche Festsetzung Nr. 1.2 für das Sondergebiet SO2 wie folgt geändert:

„Im Sondergebiet SO 2 sind allgemein zulässig:

- Kraftfahrzeug-Rasthöfe mit Freizeitangebot
- Kraftfahrzeug-Reparaturbetriebe
- Logistikbetriebe
- Tankstellen
- Beherbergungsbetriebe mit Freizeiteinrichtungen und Tagungsmöglichkeiten
- Schank- und Speisegaststätten
- Diskotheken mit einer Grundfläche von maximal 600 m²;
- Spielhallen mit insgesamt maximal 20 Geld- oder Warenspielgeräten (2 mal 10er Konzession),
weitere Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO sowie Bordelle sind nicht zulässig.
- Wohnungen für Betriebsleiter und Inhaber sind ausnahmsweise zulässig.“

Die sonstigen Festsetzungen bleiben in der derzeit rechtsverbindlichen Weise bestehen.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I.V.M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE HOLDORF DIESE SATZUNG ZUR 3. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 40 "HANSA-CENTER" BESCHLOSSEN.

HOLDORF, DEN 21.09.2004

BÜRGERMEISTER

(SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HOLDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM 24.06.2003 DIE AUFSTELLUNG DIESER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 40 "HANSA-CENTER" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 15.05.2004 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

HOLDORF, DEN 15.05.2004

BÜRGERMEISTER

2. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. A. POLLMANN
TECHNISCHE MITARBEIT:

OLDENBURG, DEN 10.05.2004 VORENTWURF
22.06.2004 ENTWURF
SATZUNGSBESCHLUSS



INGENIEURE · ARCHITEKTEN ·
STADTPLANER

Thalen Consult GmbH · Urwaldstraße 39 · D 26340 Neuenburg

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HOLDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM ENTWURF DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

HOLDORF, DEN _____

BÜRGERMEISTER

4. VEREINFACHTES VERFAHREN

DER RAT DER GEMEINDE HOLDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM 22.06.2004 DEM ENTWURF DER 3. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 40 "HANSA-CENTER" UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT.

GEMÄSS § 13 NR. 2 BAUGB WURDE EINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG AM 24.06.2004 IN DER ZEIT VOM 02.07.2004 BIS 03.08.2004 DURCHGEFÜHRT.

DEN BERÜHRTEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BLANGE IM SINNE VON § 13 NR. 3 BAUGB WURDE MIT SCHREIBEN VOM 29.06.2004 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM 03.08.2004 GEGEBEN.

HOLDORF, DEN 03.08.2004

BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HOLDORF HAT NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB DIE 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 40 "HANSA-CENTER" IN SEINER SITZUNG AM 21.09.2004 ALS SATZUNG SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

HOLDORF, DEN 21.09.2004

BÜRGERMEISTER

(Siegel)

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DER SATZUNG ZUR 3. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 40 "HANSA-CENTER" DURCH DIE GEMEINDE IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 12.11.2004 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. DIE O. G. SATZUNG IST DAMIT AM 12.11.2004 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

HOLDORF, DEN 12.11.2004

BÜRGERMEISTER

6. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DER SATZUNG ZUR 3. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 40 "HANSA-CENTER" IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DER O. G. SATZUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

HOLDORF, DEN _____

BÜRGERMEISTER

7. MÄNGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DER SATZUNG ZUR 3. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 40 "HANSA-CENTER" SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

HOLDORF, DEN _____

BÜRGERMEISTER

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Ein Investor möchte im Bereich des Autohofes „Hansa-Center“ auf dem Flurstück 50/2 eine Spielhalle mit 20 Geld- oder Warenspielgeräten errichten, für die nach der Spielverordnung 2 10er-Konzessionen erforderlich sind.

Das hierfür vorgesehene Flurstück wird derzeit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 als Sondergebiet SO2 überplant. In diesem Sondergebiet sind Spielhallen, anders als bei dem gegenüberliegenden Rasthof im Sondergebiet SO1, nicht zulässig. Dies wird auch durch den expliziten Ausschluss von Vergnügungsstätten, denen Spielhallen bauplanungsrechtlich zugehören, mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 (Änderungsverfahren 1997) besonders betont.

Die beabsichtigte Spielhalle ist daher nach den derzeit rechtsverbindlichen Festsetzungen nicht zulässig, so dass für die Umsetzung des Bauwunsches die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird. Die Gemeinde hat daher den Bauwunsch des Investors mit folgendem Ergebnis geprüft:

Hauptanziehungspunkte des Autohofes „Hansa-Center“ sind derzeit die auf die Autobahn A 1 ausgerichtete Raststätte mit Tankstelle (im SO1) und ein hochfrequentiertes Schnellrestaurant (im SO2). Darüber hinaus sind an diesem Standort noch eine gesonderte KFZ-Waschanlage und eine Kartbahn vorhanden, die beide nur geringen Besucherverkehr aufweisen. Das hier zur Bebauung vorgesehene Flurstück 50/2 ist weitgehend ungenutzt.

Die hier in Rede stehende Erweiterung des Angebotes für Glücksspiele (Spielhallenerweiterung) zielt auf das veränderte Freizeitverhalten / Pausenverhalten der mobilen Nutzer (Vertreter, Trucker, sonstige Reisende) ab.

Da die beabsichtigte Spielhalle durchaus geeignet sein dürfte, die derzeit rückläufige Gesamtattraktivität des Standortes „Hansa-Center“ wieder anzuheben, möchte die Gemeinde Holdorf die Umsetzung des Bauwunsches ermöglichen. Zugunsten einer positiven Entwicklung des Standortes wird daher der derzeit rechtsverbindliche Nutzungskatalog um Spielhallen in begrenztem Umfang erweitert.

Mit der Begrenzung der Größenordnung der Spielhallen und dem Ausschluss weiterer Vergnügungsstätten soll, wie auch bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplanes, dem Ziel entsprochen werden, ein massiertes Auftreten von Vergnügungsstätten an diesem Standort zu verhindern. Insbesondere mit Rücksicht auf die im Raststättengebäude (SO1) vorhandene Spielothek soll über die Festsetzung der maximalen Größe der Spielhalle zugleich auch eine zu große Konkurrenzsituation mit der möglichen Folge eines künftigen Leerstandes vermieden werden.

Die Größe der beabsichtigten Spielhalle wird dabei nicht wie im Falle der in das Raststättengebäude integrierten Spielothek über die Grundfläche begrenzt, sondern statt dessen über die maximale Anzahl der Geld- oder Warenspielgeräte festgesetzt. Hierdurch kann auch eine größere Grundfläche ermöglicht werden, so dass in der Spielhalle z. B. zusätzlich auch andere, nicht der Spielverordnung unterliegende Spielgeräte mit größerem Raumbedarf aufgestellt werden können.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorstehende Planung nicht berührt, da mit der Spielhalle am Gesamtstandort „Hansa-Center“ keine grundsätzlich neue Nutzung ermöglicht wird und im Sondergebiet SO2 die grundlegenden Festsetzungen beibehalten werden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kann daher auf den Kreis der berührten Träger eingeschränkt werden. Hinsichtlich der Bürgerbeteiligung wird jedoch vorsorglich sowohl eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt, zumal die Planung auf ein größeren Einzugsbereich abzielt.

Holdorf, den 21.09.2004

.....
Bürgermeister

Siegel