

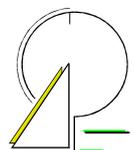


Landkreis Cloppenburg

**Einfacher
Bebauungsplan Nr. 126**

„Mietwohnungsbau Nachverdichtung
Hauptort“

BEGRÜNDUNG



INHALTSÜBERSICHT

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1.0 | ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG | 3 |
| 2.0 | RAHMENBEDINGUNGEN | 4 |
| 2.1 | Kartenmaterial | 4 |
| 2.2 | Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 2.3 | Städtebauliche Situation | 4 |
| 3.0 | PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE | 4 |
| 3.1 | Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 4 |
| 3.2 | Stand der Bauleitplanung | 5 |
| 3.3 | Konzept zur Regelung von Mietwohnungsbau in Emstek | 5 |
| 4.0 | ÖFFENTLICHE BELANGE | 8 |
| 4.1 | Belange von Natur und Landschaft | 8 |
| 4.2 | Belange des Denkmalschutzes | 9 |
| 4.3 | Altablagerungen | 9 |
| 5.0 | INHALT DES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANES | 9 |
| 5.1 | Maß der baulichen Nutzung - Geschossigkeit | 10 |
| 5.2 | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden | 10 |
| 5.3 | Steuerung von Vergnügungsstätten / Spielhallen | 11 |
| 6.0 | VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE | 12 |
| 6.1 | Rechtsgrundlagen | 12 |
| 6.2 | Verfahrensübersicht | 12 |
| 6.2.1 | Aufstellungsbeschluss | 12 |
| 6.2.2 | Öffentliche Auslegung | 13 |
| 6.2.3 | Satzungsbeschluss | 13 |
| 6.3 | Planverfasser | 13 |

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Emstek beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu schaffen und stellt hierzu den einfachen Bebauungsplan Nr. 126 für weite Teile des Hauptortes von Emstek auf.

Im Grundzentrum Emstek ist in den letzten Jahren im Zuge der allgemein steigenden Bautätigkeit und der erhöhten Nachfrage im Mietwohnungsbau der Siedlungsdruck gestiegen, wodurch es innerhalb der gewachsenen Ortslagen teilweise zu einer ortsuntypischen und unverträglichen Verdichtung gekommen ist. Der konkrete Planungsanlass ergibt sich aufgrund eines in jüngster Zeit eingereichten Bauantrags für ein größeres Mietwohnungsbauprojekt in Ortsrandlage, welches sich städtebaulich nicht in die bestehenden Nutzungs- und Bauungsstrukturen einfügt, jedoch auf Grundlage des geltenden Planrechts realisierbar war. Angesichts dessen beabsichtigt die Gemeinde Emstek nunmehr, die Nachverdichtung des Hauptortes auf planungsrechtlicher Ebene nach zu steuern

Entsprechend dem hierzu im Vorfeld erarbeiteten Konzept zur Regelung von Mietwohnungsbau in Emstek soll die behutsame Einbindung von Bauvorhaben in das bestehende Siedlungsgefüge künftig auf der Grundlage verbindlicher Regelungen zur zulässigen Zahl der Wohnungen in Gebäuden und zur Zahl der Vollgeschosse gesteuert werden. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an der Bestandssituation, welche im Rahmen von zwei Ortsbegehungen erfasst wurde.

Die Umsetzung des Konzeptes erfolgt über die Aufstellung des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes Nr. 126, der ausschließlich die Regelung der o. g. Festsetzungen (Anzahl der Wohneinheiten und der Vollgeschosse) zum Inhalt hat.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 126 mit einer Gesamtfläche von ca. 133,6 ha umfasst in seinem Geltungsbereich einen großen Teil des Hauptortes. In weiten Teilen des Plangebietes werden bestehende Bebauungspläne überlagert. Dabei behalten die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne, die nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind, unverändert ihre Gültigkeit. In den gewachsen Ortsbereichen ohne Bebauungspläne richtet sich die Zulässigkeit der Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB, d. h. nach der Eigenart der näheren Umgebung.

Die städtebaulichen Strukturen sind entsprechend der unterschiedlichen Lage im Hauptort durch verschiedenartige Nutzungen, Bauformen und unterschiedlicher Baudichte geprägt. Die städtebauliche Verdichtung nimmt dabei von den näher zum Ortskern gelegenen Gebieten nach außen hin ab.

Innerhalb der zentral gelegenen Bereiche entlang der Lange Straße, der Clemens August Straße, dem südlichen Teil der Halener Straße sowie Am Markt überwiegen gemischt genutzte Baustrukturen (Dienstleistung/Handel, Gastronomie, Verwaltung, Wohnen, nicht störendes Gewerbe, soziale und kulturelle Einrichtungen) mit dichterem und mehrgeschossiger Bebauung. In den Siedlungsrandbereichen dominieren aufgelockerte Wohnbaustrukturen mit einer vorwiegenden offenen Einzel- und Doppelhausbebauung in meist eingeschossiger Bauweise. Diese Strukturen befinden sich zum Beispiel westlich und östlich des Rotkelchenweg sowie im Bereich Eichenkamp / Feldkamp / Roggenkamp. In den Übergangsbereichen befindet sich eine Mischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung dieser Siedlungsbereiche werden im Zuge dieser Bauleitplanung differenzierte Regelungen zur

maximal zulässigen Zahl der Wohnungen in Gebäuden und zur Geschossigkeit getroffen.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen innerhalb des Ortskernbereichs, beabsichtigt die Gemeinde Emstek im Rahmen dieses Bebauungsplanes zusätzlich die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Bereich der Lange Straße und im südlichen Teil der Halener Straße. In diesen Ortslagen sind im Weiteren keine Spielhallen als Vergnügungsstätten mehr zulässig, um der Ansiedlung strukturfremder Nutzungen in den zentralen Lagen entgegenzuwirken.

Insgesamt dient der vorliegende Bebauungsplan dem langfristigen Erhalt des gewachsenen Siedlungsgefüges im Hauptort Emstek und ist für dessen verträgliche Weiterentwicklung entsprechend gem. § 1 (3) BauGB städtebaulich erforderlich.

Angesichts dieses Planungsziels sind durch das Planvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB einschließlich ihrer Schutzgutfunktionen zu erwarten. Von der Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB sowie der Abarbeitung der Eingriffsregelung wird daher abgesehen (vgl. Kap. 4.1).

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Der einfache Bebauungsplan Nr. 126 wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage (Automatisierte Liegenschaftskarte ALK) des Katasteramtes Cloppenburg im Maßstab 1 : 3 000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes mit einer Gesamtflächen von ca. 133,6 ha umfasst große Teile des Hauptortes Emstek. Der Geltungsbereich umfasst die Teile des Hauptortes, in denen im Rahmen des Konzeptes zur Regelung des Mietwohnungsbaus ein Handlungsbedarf identifiziert wurde.

Die konkrete Abgrenzung ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das bereits weitestgehend bebaute Plangebiet befindet sich in unterschiedlicher Lage im Hauptort Emstek. Die städtebaulichen Strukturen im Plangebiet sind dementsprechend durch unterschiedliche Nutzungen und Bauformen geprägt. Die städtebauliche Verdichtung nimmt dabei von innen nach außen ab. So befinden sich im Ortskern überwiegend gemischt genutzte Strukturen (Dienstleistung/ Handel, Gastronomie, Verwaltung, Wohnen, nicht störendes Gewerbe, soziale und kulturelle Einrichtungen). Innerhalb der im Siedlungsrandbereich des Hauptortes gelegenen Plangebiete dominieren aufgelockerte Wohnstrukturen mit einer vorwiegenden Einzel- und Doppelhausbebauung.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der einfache Bebauungsplan Nr. 126 einer Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Im rechts-

gültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (Fortschreibung 2012) werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Grundsätzlich ist das Ziel der verträglichen Nachverdichtung gewachsener Siedlungsräume mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Cloppenburg aus dem Jahr 2005 wird der Gemeinde Emstek die Funktion als Grundzentrum zugewiesen. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden ist gemäß den regionalplanerischen Vorgaben vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte zu konzentrieren. Dabei sollen Ortsinnenbereiche vor der Inanspruchnahme von Freiflächen außerhalb der Ortslagen siedlungsstrukturell weiterentwickelt werden. Das Planvorhaben zur städtebaulich verträglichen Nachverdichtung Emsteks ist demzufolge mit den vorgenannten regionalplanerischen Zielen vereinbar.

3.2 Stand der Bauleitplanung

Über diese Bauleitplanung ergeben sich keine Abweichungen von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Emstek (2009). Die vorgesehenen Planinhalte werden folglich aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt.

In großen Teilen des Plangebietes bestehen rechtsgültige Bebauungspläne. Die folgenden Pläne werden ganz oder teilweise von dem vorliegenden Bebauungsplan überlagert. Es handelt sich im Einzelnen um die folgenden

Bebauungspläne:

2, 5, 5d, 5f, 7, 8, 14, 18, 19, 19A, 20, 22, 28, 33, 41, 44, 54, 56A, 57B, 58, 66, 70, 72, 73, 74, 77, 78, 83, 84, 89.3, 92, 111

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne sowie deren Änderungen, die nicht Gegenstand des einfachen Bebauungsplanes 126 "Mietwohnungsbau Nachverdichtung Hauptort" sind, behalten unverändert ihre Rechtsgültigkeit

Für die übrigen Teile des Plangebietes liegen derzeit keine verbindliche Bauleitpläne vor. Die Bereiche sind dem unbebauten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Bauliche Vorhaben haben sich hier nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart des Umfeldes einzufügen.

3.3 Konzept zur Regelung von Mietwohnungsbau in Emstek

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung des Hauptortes hat die Gemeinde das Konzept zur Regelung von Mietwohnungsbau in Emstek erarbeitet, das am 19.03.2015 durch den Gemeinderat beschlossen wurde.

Der Hauptort ist entsprechend seiner vielfältigen Funktion als Dienstleistungs-, Verwaltungs- sowie attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort durch unterschiedliche Nutzungen und Bauformen geprägt. Die städtebauliche Verdichtung nimmt hierbei von innen nach außen ab. Im Ortszentrum befinden sich entsprechend der vornehmlichen Versorgungsfunktion für die Bevölkerung weitestgehend kern- und mischgebietstypische Nutzungen (MK, MI) in verdichteter Bauweise und Gebäuden mit bis zu drei Vollgeschossen. Die hieran angrenzenden Bereiche sind durch eine Mischung aus Wohnen und gewerblichen Unternehmen mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden geprägt. In den Randbereichen des Hauptortes dominieren aufgelockerte Einfamilien- und Doppelhausstrukturen in meist eingeschossiger Bauweise.

Die in weiten Teilen des Ortes geltenden Bebauungspläne bieten mit ihren art- und maßgebenden Festsetzungen in der Regel nur einen groben Rahmen für die bauliche Nutzung der oft sehr großzügig geschnittenen Grundstücke. Im Zuge von Nachverdichtungen und Baulückenschließungen ist der Trend zu dichterem Bebauung insbesondere im renditeorientierten Mietwohnungsbau zu verzeichnen, was sich negativ auf die städtebauliche Struktur auswirkt und Konflikte mit der umgebenden Nachbarschaft auslösen kann.

Angesichts eines kürzlich realisierten Mietwohnungsbauprojekt, welches sich städtebaulich nicht in die gewachsenen Siedlungsstrukturen einfügt, jedoch auf Grundlage des geltenden Planrechts zulässig war, beabsichtigt die Gemeinde Emstek, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung des Hauptortes zu schaffen.

Neue Bauvorhaben sollen sich künftig in einer dem vorherrschenden Ortsbild und den Nutzungsstrukturen entsprechende behutsamen Art und Weise einfügen. Ungewollte Verdichtungen mit den daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten und Änderungen des jeweiligen Gebietscharakters sollen nachhaltig vermieden werden.

Das hierzu seitens der Gemeinde erstellte Konzept zur Regelung des Mietwohnungsbaus wurde im Rahmen von drei Arbeitskreissitzungen mit Vertretern des Gemeinderates erarbeitet. Bestandteil der Arbeitskreissitzungen waren unter anderem zwei Ortsbegehungen, in denen die bestehenden Strukturen erfasst und Potenzialbereiche für den Mietwohnungsbau / verdichteten Wohnungsbau identifiziert wurden.

Vorgesehen ist hiernach zukünftig städtebauliche Fehlentwicklungen über verbindliche Vorgaben zur Zahl der Vollgeschosse und zur maximal zulässigen Zahl der Wohnungen in Gebäuden zu vermeiden.

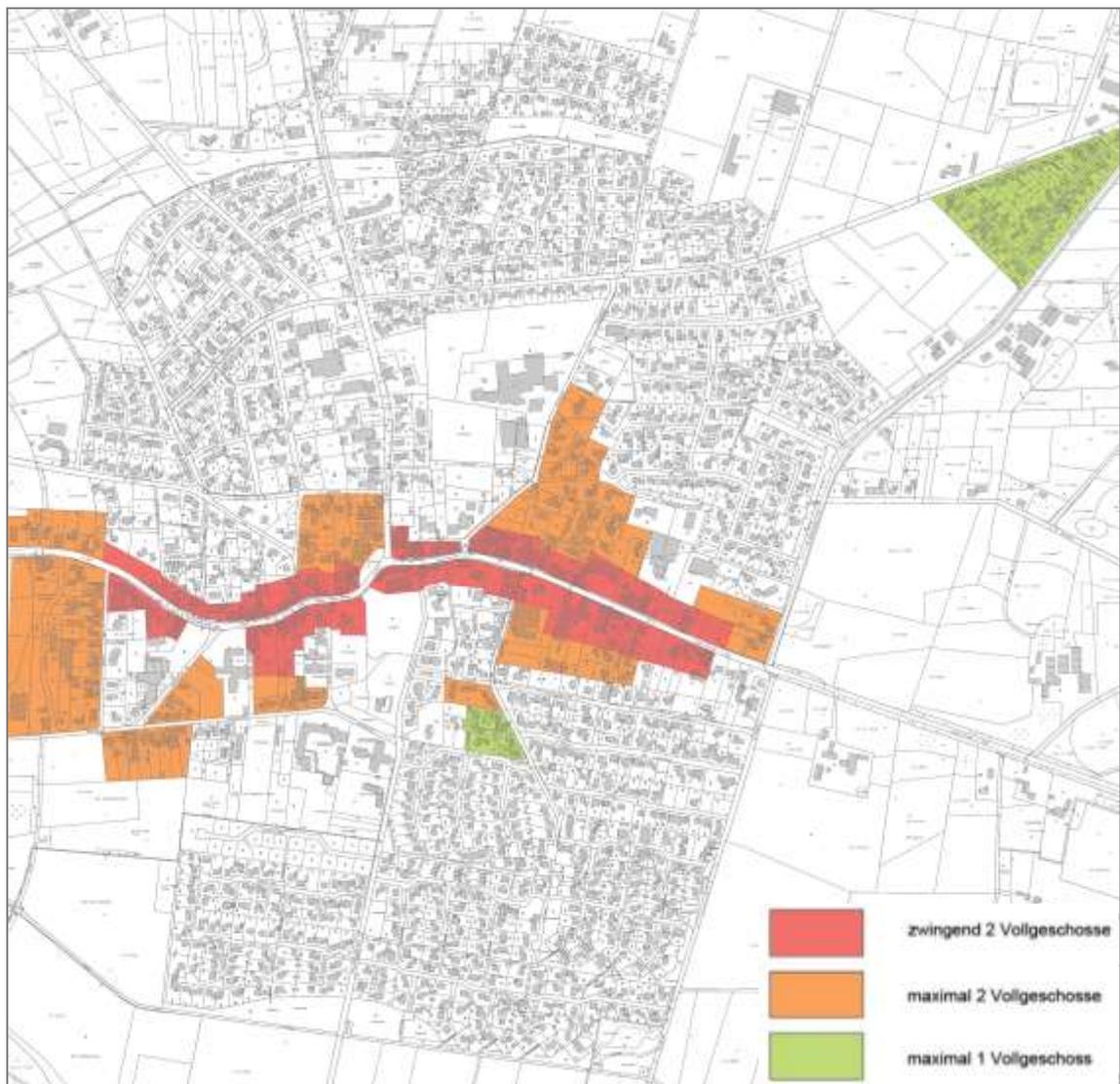
Geschossigkeit

Die Auswertung der bestehenden Bebauungspläne im Hauptort Emstek ergab, dass in großen Teilen bereits Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl der Geschosse getroffen werden, welche eine ortsverträgliche Entwicklung sicherstellen.

Zentrales Ziel der Gemeinde ist allerdings die Schaffung eines einheitlichen Ortsbildes entlang der Lange Straße und der Clemens August Straße. Dementsprechend ist in diesem Bereich die Festsetzung einer zwingenden Zweigeschossigkeit vorgesehen.

Darüber hinaus ist für die Bereiche, die sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtsgültigen Bebauungsplans in den sogenannten § 34-Lagen befinden, eine Beschränkung der maximal zulässigen Vollgeschosse vorzunehmen, um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen. Dies geschieht entsprechend den örtlichen Gegebenheiten.

Abb. 2: Konzept zur Regelung von Mietwohnungsbauten in Emstek - Geschossigkeit

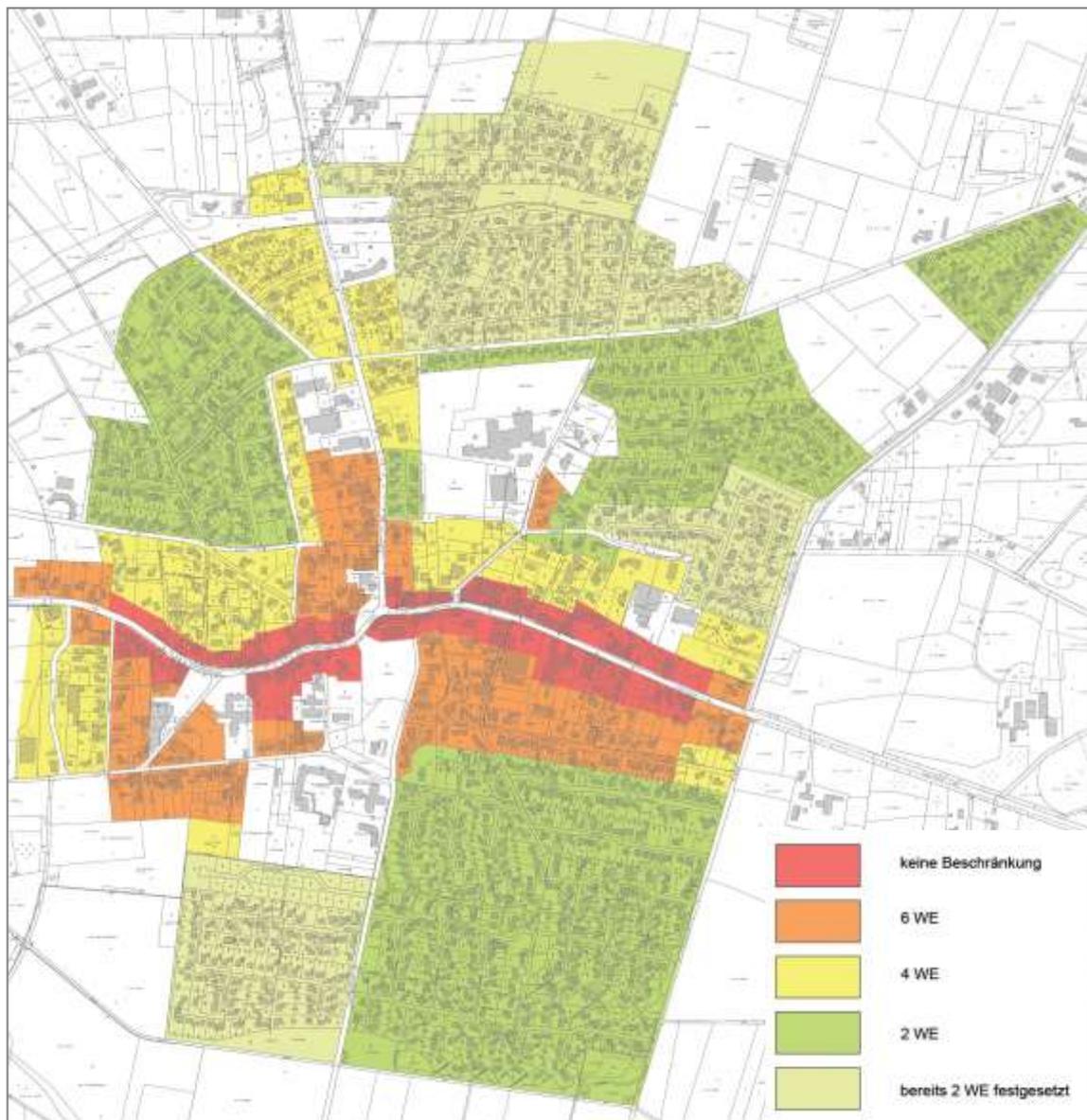


Quelle: Eigene Darstellung

Wohneinheiten

Ziel der Gemeinde Emstek ist es den Geschoss- bzw. Mietwohnungsbau insbesondere im Ortskern und in den angrenzenden Bereichen zu konzentrieren, da diese Bereiche aufgrund der bestehenden baulichen Struktur hierfür besonders geeignet sind. Dementsprechend sieht das Konzept keine Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten entlang der Lange Straße und der Clemens August Straße vor. In den Übergangsbereichen sieht das Konzept entsprechend den vorhandenen Strukturen vier bis sechs Wohneinheiten vor, während in den durch kleinteilige Wohnbaustrukturen (Einzel- und Doppelhäuser) geprägten Randbereichen künftig nur zwei Wohneinheiten zulässig sein werden. Die Auswertung der rechtsgültigen Bebauungspläne ergab, dass insbesondere in den jüngeren Siedlungserweiterungsgebiet im Norden und Süden des Hauptortes bereits Regelungen zur zulässigen Anzahl der Wohneinheiten getroffen wurden.

Abb. 2: Konzept zur Regelung von Mietwohnungsbauten in Emstek - Wohneinheiten



Quelle: Eigene Darstellung

Die planungsrechtliche Umsetzung des Konzeptes erfolgt über die Aufstellung des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes Nr. 126. Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden die für die betroffenen Entwicklungsbereiche oben angeführten Ziele planungsrechtlich gesichert.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Über den einfachen Bebauungsplan Nr. 126 werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung der innerörtlichen Siedlungsstrukturen Emsteks geschaffen. Über die verbindliche Regelung der zulässigen Zahl der

Wohneinheiten und der Geschossigkeit soll gewährleistet werden, dass sich neue Bauvorhaben behutsam in die gewachsenen Siedlungsstrukturen einfügen.

Die übrigen Bebauungsvoraussetzungen, wie die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise etc. richten sich weiterhin nach den Bestimmungen des § 34 BauGB, nach der Eigenart der näheren Umgebung und den Inhalten der bestehenden Bebauungspläne. Angesichts des vorgenannten Planungsziels und der angestrebten Planinhalte ergeben sich durch diese Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange sowie Belange von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Es wird kein über das bestehende Maß hinaus möglicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB wird folglich verzichtet. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die nach Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz geschützten Baudenkmäler Lange Straße 8 (Wohnhaus), Am Mühlencenter 1 (Windmühle) und Margarethenstraße 1 (Lager- und Produktionsgebäude). Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird.

4.3 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

5.0 INHALT DES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANES

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 126 erfolgt zur planungsrechtlichen Umsetzung des von der Gemeinde Emstek erstellten Konzeptes zur Regelung des Mietwohnungsbaus in Emstek (vgl. Kap. 1.0, Kap. 3.3). Im Plangebiet werden

dementsprechend differenzierte Regelungen zur zulässigen Zahl der Wohnungen, zur Geschossigkeit und zur Zulässigkeit von Spielstätten festgeschrieben.

Alle übrigen Bebauungsvoraussetzungen, wie die Art der Nutzung etc. richten sich weiterhin nach den Bestimmungen der rechtsgültigen Bebauungspläne und des § 34 BauGB, nach der Eigenart der näheren Umgebung.

5.1 Maß der baulichen Nutzung - Geschossigkeit

In großen Teilen des Plangebiets sind bereits in den bestehenden Bebauungsplänen Regelungen zur Geschossigkeit gem. § 20 BauNVO getroffen, die eine ortsverträgliche Entwicklung in Bezug auf die Geschossigkeit sicherstellen.

Anpassungen an den bestehenden Bebauungsplänen sind nur im Ortskern, entlang der Lange Straße und der Clemens August Straße, vorgesehen. Ziel der Gemeinde ist es, entlang der Ortsdurchfahrt in Bezug auf die Bauhöhe ein einheitliches Ortsbild zu schaffen. Dementsprechend wird entlang der genannten Straßen im Bebauungsplan Nr. 126 eine zwingende Zweigeschossigkeit gem. § 20 BauNVO festgesetzt. Von dieser Anpassung betroffen sind die Bebauungspläne Nr. 19, 19 A, 57 B, 5 F, 56 A, 44 (inkl. 1. Änd.) und 92. Die innerhalb des Plangebietes befindlichen nach Niedersächsischem Denkmalschutz Gesetz geschützten Baudenkmäler werden über eine textliche Festsetzung von der zwingend zweigeschossigen Bauweise ausgenommen.

Zu Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen sollen darüber hinaus in den Bereichen, in denen kein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht, Regelungen zur Geschossigkeit getroffen werden, die sich an den angrenzenden Strukturen orientieren. Demzufolge und entsprechend dem planerischen Ziel der Gemeinde wird im Ortskernbereich entlang der Lange Straße und der Clemens August Straße eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Maximal zwei Vollgeschosse werden zukünftig in den folgenden nach § 34 BauGB zu beurteilenden Ortsbereichen zulässig sein:

- Westlicher Ortseingang, nördlich und südlich der Clemens August Straße
- Bereich Bahnhofstraße / Antoniusstraße
- Nordwestlich des St. Antonius Stifts (nördlich Antoniusstraße)
- Bereich Lage / Barlingweg / Halener Straße
- Südlich des Drosselwegs, Flurstück 86/1
- Östlich der Straße Zum Esch
- Östlich der Ostlandstraße
- Östlicher Ortseingangsbereich, nördlich der Lange Straße

Die Begrenzung der Geschossigkeit auf ein zulässiges Vollgeschoss soll ausschließlich in einem kleinem Teilbereich an der Straße „Zum Esch“ und in der Siedlung Kettelerstraße / Büschelmannstraße entsprechend der vorherrschenden Bebauung erfolgen

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden

Zur Vermeidung einer unverträglichen städtebaulichen Verdichtung durch ortsuntypische Mehrfamilienhausanlagen wird ferner die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgelegt. Dies geschieht auf Grundlage des von Vertretern des Gemeinderates erarbeiteten Konzepts zur Regelung von Mietwohnungsbauten in Emstek, wobei sich die Festsetzungen an den örtlichen Gegebenheiten orientieren.

In den folgenden Ortsbereichen soll die maximal zulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden auf sechs begrenzt werden:

- Westlicher Ortseingang, nördlich und südlich der Clemens August Straße
- Östlich der Straße Reepkamp
- Nördlich und südlich der Antoniusstraße
- Bereich Westlich Halener Straße, östlich Lage, Barlingweg, Fliederstraße
- Östlich Halener Straße
- Ecke Ostlandstraße / Brinkstraße
- Bereich Poggenburg / Drosselweg / Zum Esch
- Östlicher Ortseingang, nördlich und südlich der Lange Straße

Vier Wohneinheiten werden zukünftig in den folgenden Bereichen maximal zulässig sein:

- Westlich und östlich der Ladestraße
- Bereich Lage / Theodor – Hörstmann - Straße / Bernhard – Wehmhoff - Straße
- Östlich der Straße Molkenkamp
- Südlich der Nils Stensen Straße
- Westlich Halener Straße im Bereich Eichenkamp / Rostenstraße / Brakenwiese
- Östlich Halener Straße im Bereich St. Florian Straße / August – Kühling – Straße
- Bereich Kampstraße / Ostlandstraße
- Westlich und östlich Tannenweg
- Südlich Brinkstraße
- Westlich Garther Straße Bereich Thomas – Mann – Weg
- Westlich Gogericht Bereich Zur Poggenburg

Die Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude erfolgt in den folgenden Ortsbereichen.

- Östlich Margarethenstraße, westlich Zum Gogericht, Zum Mühlenbach
- Bereich Lage / Feldkamp / Eichenkamp / Südkamp / Roggenkamp
- Bereich Südlich August – Kühling – Straße / Franz – Vorwerk – Straße / Goethe Straße
- Östlich Halener Straße
- Siedlung Kettelerstraße / Büschelmannstraße

Auf eine Beschränkung der maximal zulässigen Wohnungen je Gebäude wird gemäß dem Konzept zur Regelung von Mietwohnungsbauten in Emstek (Kap.: 3.3) entlang der Lange Straße und der Clemens August Straße verzichtet, um hier entsprechend der zentralen Lage einen Spielraum für den verdichteten Wohnungsbau zu behalten

5.3 Steuerung von Vergnügungsstätten / Spielhallen

Der Ortskernbereich der Gemeinde Emstek ist durch eine vielfältige Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen geprägt.

Planungsziel der Gemeinde ist es, diese Funktion zu erhalten und zu entwickeln. Städtebauliche Fehlentwicklungen sollen in diesem Bereich nachhaltig vermieden werden.

Spielhallen können sich sowohl durch ihr äußeres Erscheinungsbild und deren Ausstrahlung sowie durch die angesprochene Klientel negativ auf den Ortskern auswirken. So haben Spielhallen in der Regel keine Orientierung hin zum öffentlichen Raum und

unterbrechen die Lauflagen über geschlossene Fassaden bzw. verhangene oder zugelebte Schaufenster. Sie stellen regelmäßig Fremdkörper dar in der Vielfalt der straßenraumbezogenen Nutzungsangebote des Ortszentrums und bilden tote Zonen in der Reihung innerörtlichen Auslagen und Angebote. Die Beeinträchtigung des Straßenbildes wird zusätzlich zu den verhangenen bzw. verklebten Schauseiten regelmäßig durch aufdringliche Reklame und Werbeanlagen ausgelöst. Zudem unterscheidet sich die Klientel von Spielhallen von den sonstigen Ortskernbesuchern. Im Schwerpunkt werden Spielhallen in den Abendstunden aufgesucht und Kopplungen sowie Synergien mit angrenzendem Geschäftsbesatz entstehen nicht. Gleichzeitig können durch Spielhallenbetreiber oftmals auch dank längerer Öffnungszeiten höhere Mieten gezahlt werden, die der traditionelle Einzelhandel nicht aufbringen kann und somit verdrängt wird.

Hieraus resultierend muss mit einer Niveauabsenkung und dem Verlust der Lagequalität des Gebiets gerechnet werden. Als Folge hiervon kann es zu Abwanderung von Kunden und Besuchern kommen. Dies kann zu Leerständen oder aber zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Vorhaben bis hin zu einer massiven Konzentration führen. Das Zusammenwirken dieser Effekte mündet in den sogenannten Trading-Down-Effekt.

Die Wohnnutzung ist eine wichtige innerstädtische Funktion. Es ist Zielsetzung der Gemeinde Emstek, die Qualität des Ortskerns als wichtigen Wohnstandort zu erhalten. Die Nähe zu Versorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen sind wichtige Faktoren, auch einer älter werdenden Bevölkerung attraktive integrierte Wohnlagen anbieten zu können. Spielhallen stehen dieser Lagequalität entgegen.

Entsprechend dem Ziel der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen wird im Bebauungsplan Nr. 126 eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die Zulässigkeit von Spielhallen im Hauptort regelt. So sind in den schraffierten Bereichen Spielhallen als Unterart der Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO unzulässig (§ 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO).

6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE

6.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- NROG (Niedersächsisches Raumordnungsgesetz);
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

6.2 Verfahrensübersicht

6.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 18.03.2015 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des einfachen Bebau-

ungsplanes Nr. 126 „Mietwohnungsbau Nachverdichtung Hauptort“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

6.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat vom 16.11.2015 bis zum 16.12.2015 zusammen mit der Planzeichnung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 126 „Mietwohnungsbau Nachverdichtung Hauptort“ gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

6.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emstek hat den einfachen Bebauungsplan Nr. 126 „Mietwohnungsbau Nachverdichtung Hauptort“ nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 16.03.2016 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

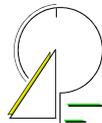
Emstek, 21.03.2016

gez. Michael Fischer
.....
Bürgermeister

6.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 126 „Mietwohnungsbau Nachverdichtung Hauptort“ erfolgte vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40

gez. O. Mosebach

.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)