

Stadt Freren  
Landkreis Emsland

## Bebauungsplan Nr. 8

### "Schulzentrum"

### 8. Änderung

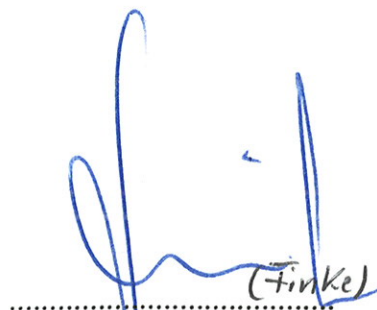
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 14.07.92 (BGBl. I S. 1257 ff) und der §§ 56 und 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 07.11.1991 (Nds. GVBl. S. 295 ff), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 17.12.1991 (Nds. GVBl. 363 ff), hat der Rat der Stadt Freren diesen Bebauungsplan Nr. 8 'Schulzentrum', 8. Änderung, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und der Übersichtskarte 1 : 5.000 und der kartennmäßigen Darstellung 1 : 1.000 in der Anlage 1 als Satzung beschlossen.

Freren, den 15.12.1992

  
(Böttscher)

Ratsvorsitzender



  
(Finkel)

Stadtdirektor

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 'Schulzentrum' in der Stadt Freren geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte im Maßstab 1 : 5.000 hervor. Diese Übersichtskarte ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Nutzungsregelungen

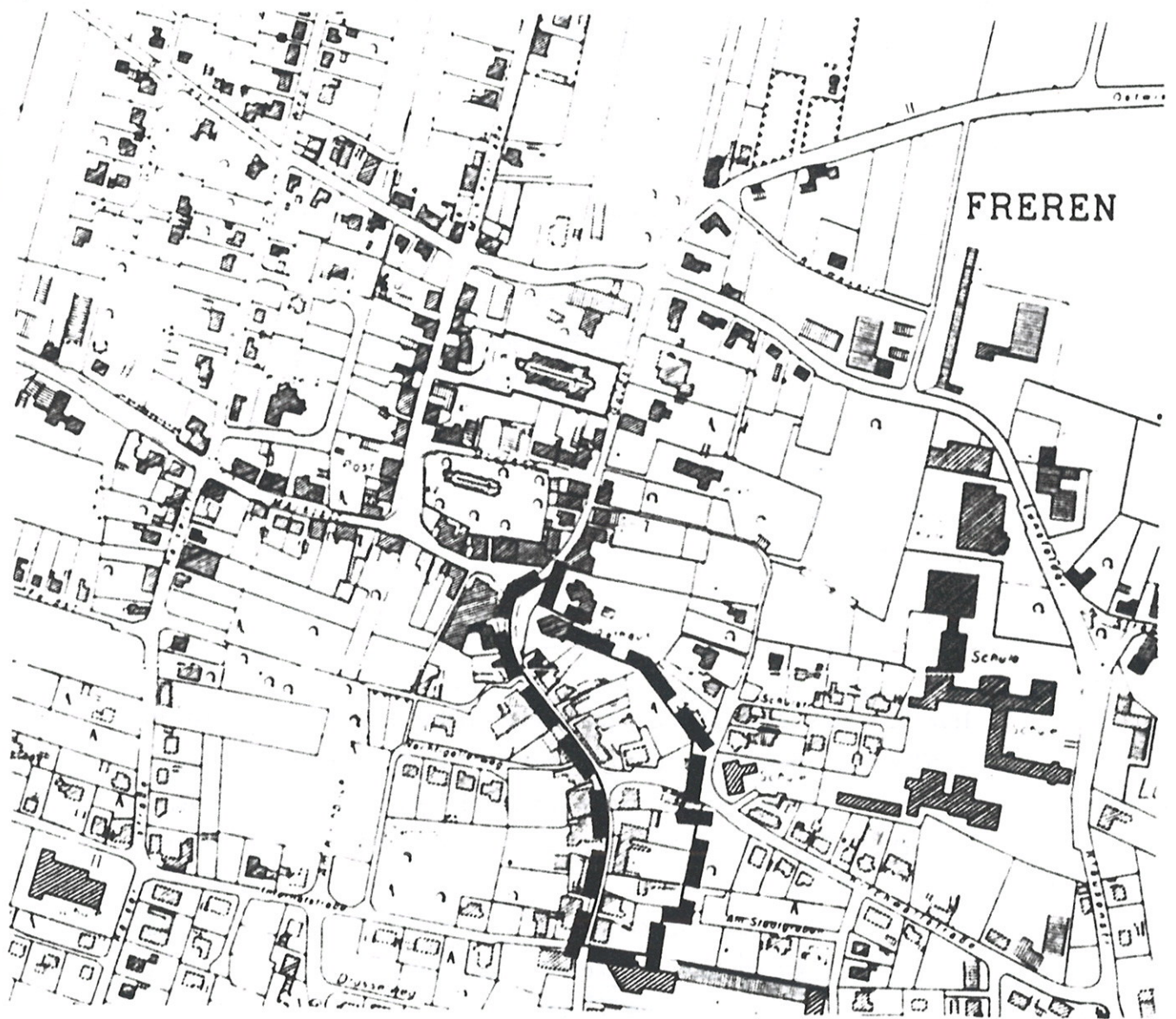
- a) In dem in der kartenmäßigen Darstellung der Anlage 1 kariert dargestellten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 'Schulzentrum', sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 7 der BauNVO Vergnügungsstätten nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- b) In dem in der kartenmäßigen Darstellung der Anlage 1 schraffiert dargestellten Bereich des Bebauungsplans Nr. 8 'Schulzentrum', sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 der BauNVO Vergnügungsstätten unzulässig.

## B. Textlicher Hinweis

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 'Schulzentrum' in der Fassung der Genehmigung durch den Regierungspräsidenten in Osnabrück vom 28.11.1973 gelten auch weiterhin für den Bereich dieser 8. Änderung. Dieses gilt ebenso für die Änderungen 1 bis 7.

Übersichtskarte 1 : 5.000

### Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 'Schulzentrum'



Grenze des Geltungsbereiches

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Freren hat in seiner Sitzung am 04.04.90 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 'Schulzentrum' beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 02.04.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Freren, den 15.12.1992



*[Handwritten signature]* (Finke)

Stadtdirektor

---

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Ingenieurbüro Abeln  
Wehmer Str. 03  
4476 Werlte

Werlte, den 14.12.1992

*[Handwritten signature]*

---

Der Rat der Stadt Freren hat in seiner Sitzung am 01.09.1992 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.09.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.10.1992 bis 06.11.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Freren, den 15.12.1992



*[Handwritten signature]* (Finke)

Stadtdirektor

---

~~Der Rat der Stadt Freren hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB der Eigentümer der von den Änderungen/Ergänzungen betroffenen Grundstücke und Trägern öffentlicher Belange beschlossen.~~

~~Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs 1 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.~~

~~Freren, den .....  
.....  
Staddirektor~~

Der Rat der Stadt Freren hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.11.1992 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Freren, den 15.12.1992



*[Handwritten signature]*  
..... (Finke)  
Staddirektor

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB habe ich mit Verfügung vom 01. März 1993

Az.: -65-610-403-42 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Meppen, den 01. März 1993

**Landkreis Emsland**  
DER OBERKREISDIREKTOR

*[Handwritten mark]*  
Auftrag

*[Handwritten signature]*  
**DIPL.-ING. WOLFGANG FÖRRICH**  
BAUDIREKTOR



Der Rat der Stadt Freren ist den in der Verfügung des Landkreises Emsland vom ..... (Az: ) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am ..... beigetreten.

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Freren, den .....

.....

Staddirektor

---

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am <sup>15.03.1993</sup> ..... im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am <sup>15.03.1993</sup> ..... rechtsverbindlich geworden.

Freren, den <sup>16.03.1993</sup> .....

(Original)

<sup>812. Finke</sup> .....

Staddirektor

---

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht - geltend gemacht worden.

Freren, den .....

.....

Staddirektor

---

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht - geltend gemacht worden.

Freren, den .....

.....

Staddirektor

---

Stadt Freren  
Landkreis Emsland

Begründung

zur

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8

"Schulzentrum"

---

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Anlaß und Ziel der Planung	3
2. Planerische Festsetzungen	4
3. Veränderungssperre	6
4. Beteiligung der Bürger	6
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	7
6. Verfahrensvermerk	7



## 1. Anlaß und Ziel der Planung

Die Stadt Freren sah sich veranlaßt, grundsätzlich die Spielhallenproblematik für die Innenstadt aufzuarbeiten, weil die städtebauliche Zielsetzung, die sie mit der Festsetzung von Kerngebieten verbunden hat, unterlaufen zu werden droht. Das vorliegende Änderungsgebiet ist Teil des festgesetzten Kerngebietes der Stadt und damit in seiner geplanten Funktion gefährdet.

Ziel der bisherigen Kerngebietsausweisungen ist es gewesen, das bisherige Zentrum des Einzelhandels- und Dienstleistungsgewerbes in der Ortsmitte zu erhalten und zu sichern. Durch die unkontrollierte Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist es bereits zu einer Verdrängung städtebaulich erwünschter Nutzungen gekommen.

Da die Betreiber von Vergnügungsstätten angesichts großer Gewinnmargen in der Lage sind, Spitzenmieten zu zahlen, besteht erstens die Gefahr, daß der traditionelle Einzelhandel von seinen Standorten verdrängt wird, mit der Folge, daß die Innenstadt sukzessiv zu einem Vergnügungsviertel umfunktioniert wird. Zudem können Vergnügungsstätten bereits wegen ihres optischen Erscheinungsbildes zu einem Qualitätsverlust der Innenstadt führen.

In der Innenstadt Frerens sind wegen des o.g. Verdrängungsprozesses bereits zahlreiche Einzelhandelsbetriebe aufgegeben worden. Besonders betroffen davon ist das Umfeld des Marktplatzes, das in seiner bisherigen Struktur mit seinem historischen und das Ortsbild prägenden Charakter, durch die Schaffung weiterer Vergnügungsstätten in seiner städtebaulichen Funktion stark gefährdet ist.

Planungsziel ist es, mit bauleitplanerischen Mitteln den befürchteten "Trading-down-Effekt", also einer Senkung der Qualität der Innenstadt, entgegenzuwirken.

## 2. Planerische Festsetzungen

Vergnügungsstätten gehören gemäß § 7 (2) BauNVO zu den allgemein zulässigen Anlagen im Kerngebiet. Ein generelles Verbot von Vergnügungsstätten im Kerngebiet der Stadt ist weder von der Stadt gewollt, noch wäre dies planungsrechtlich möglich, weil der Gebietscharakter i.S. der BauNVO dann nicht mehr gewährleistet ist.

Das Interesse der Stadt Freren liegt vielmehr darin begründet, städtebaulich schutzwürdige Bereiche zu definieren, und aufgrund dieser Definition, die städtebaulich erforderlichen Festsetzungen zu treffen.

In besonderer Weise sieht die Stadt ihre städtebauliche Zielsetzung gefährdet im Bereich der Marktstraße westlich des Rathauses und im Bereich der östlichen Bahnhofstraße, ab der Kirchwallstraße und im westlichen Teil beiderseits der Kirchwallstraße, der mit der Bahnhofstraße eine städtebauliche Einheit bildet.. Hier konzentriert sich in besonderer Weise Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungseinrichtungen. Nördlich der Marktstraße gibt es an Vergnügungsstätten bereits eine Videothek und eine Diskothek. Eine Ausbreitung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich des Kerngebietes würde nach Überzeugung der Stadt die große Gefahr des o.b. Trading-down-Effektes und der Verdrängung der vorhandenen wesentlich 'schwächeren' Nutzungen bedeuten.

Nach § 1 (5) BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, daß bestimmte Arten von Nutzungen, die nach §§ 2, 4 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Nach Auffassung des BVerwG gestattet es § 1 (5) BauNVO der Gemeinde, als 'bestimmte Arten von Nutzungen' im Bebauungsplan auch einzelne der jeweils unter einer Nummer einer Baugebietsvorschrift der BauNVO zusammengefaßten Arten von Nutzungen auszuschließen, also auch lediglich Vergnügungsstätten (vgl. Baurecht, 1990, S. 287). Von dieser Möglichkeit wird für den engeren Kernbereich Gebrauch gemacht.

Entlang der südlichen Bahnhofstraße sind die negativen städtebaulichen Auswirkungen von Vergnügungsstätten weniger gravierend. Nach Auffassung der Stadt wäre es in diesen Bereichen vertretbar, wenn sich Vergnügungsstätten hier ansiedeln. Geschützt werden müssen in diesen Teilen lediglich die Erdgeschossnutzungen. Wenn oberhalb des Erdgeschosses Vergnügungsstätten eingerichtet werden, ist das nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt vertretbar.

Nach § 1 (7) BauNVO kann für Baugebiete nach den §§ 4 bis 9, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, festgesetzt werden, daß in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen

1. nur einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sind,
2. einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig sind oder als Ausnahme zugelassen werden können oder
3. alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 4 bis 9 vorgesehen sind, nicht zulässig oder, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt, allgemein zulässig sind.

Nach § 1 (8) BauNVO können die o.g. Festsetzungen auf Teile des Baugebietes beschränkt werden.

Mit der Festsetzung, daß entlang der südlichen Bahnhofstraße auf dem Abschnitt ab der Hausnummer 17 Vergnügungsstätten nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind, bewegt sich die Stadt also innerhalb ihrer planungsrechtlichen Möglichkeiten. Die besonderen städtebaulichen Gründe sind oben bereits erläutert worden.

Der vom Ordnungsgeber definierte Gebietscharakter für Kerngebiete gem. § 7 der BauNVO bleibt auch mit den getroffenen Festsetzungen gewahrt. Vergnügungsstätten sind im Kerngebiet der Stadt Freren nach wie vor zulässig. Allerdings hat die Stadt nunmehr einen eindeutig definierten Rahmen vorgegeben.

### 3. Veränderungssperre

Am 28. Juni 1990 beschloß der Rat eine Veränderungssperre nach den §§ 14 und 16 BauGB. Diese Satzung wurde im Amtsblatt des Landkreises Emsland am 15. Juli 1990 öffentlich bekanntgemacht und ist seitdem rechtskräftig.

Gemäß § 3 der Satzung über eine Veränderungssperre im Ortskern der Stadt Freren, tritt diese außer Kraft, sobald und soweit die vorliegende Bebauungsplanänderung rechtskräftig ist, spätestens jedoch nach Ablauf von 2 Jahren.

### 4. Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 (1) BauGB hat die Stadt Freren die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt. Sie hat allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt.

Die Stadt legte den Entwurf des Bebauungsplans mit Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

### 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden frühzeitig gem. § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs und der dazugehörigen Begründung. Auf der Grundlage des § 4 (1) BauGB setzte die Stadt den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

### 6. Verfahrensvermerk

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Zeit vom 05.10.1992 bis 06.11.1992 öffentlich im Büro der Stadtverwaltung Freren ausgelegen.

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 26.11.1992.

Freren, den 15.12.1992

  
..... (Bölscher)

Bürgermeister



  
..... (Finke)

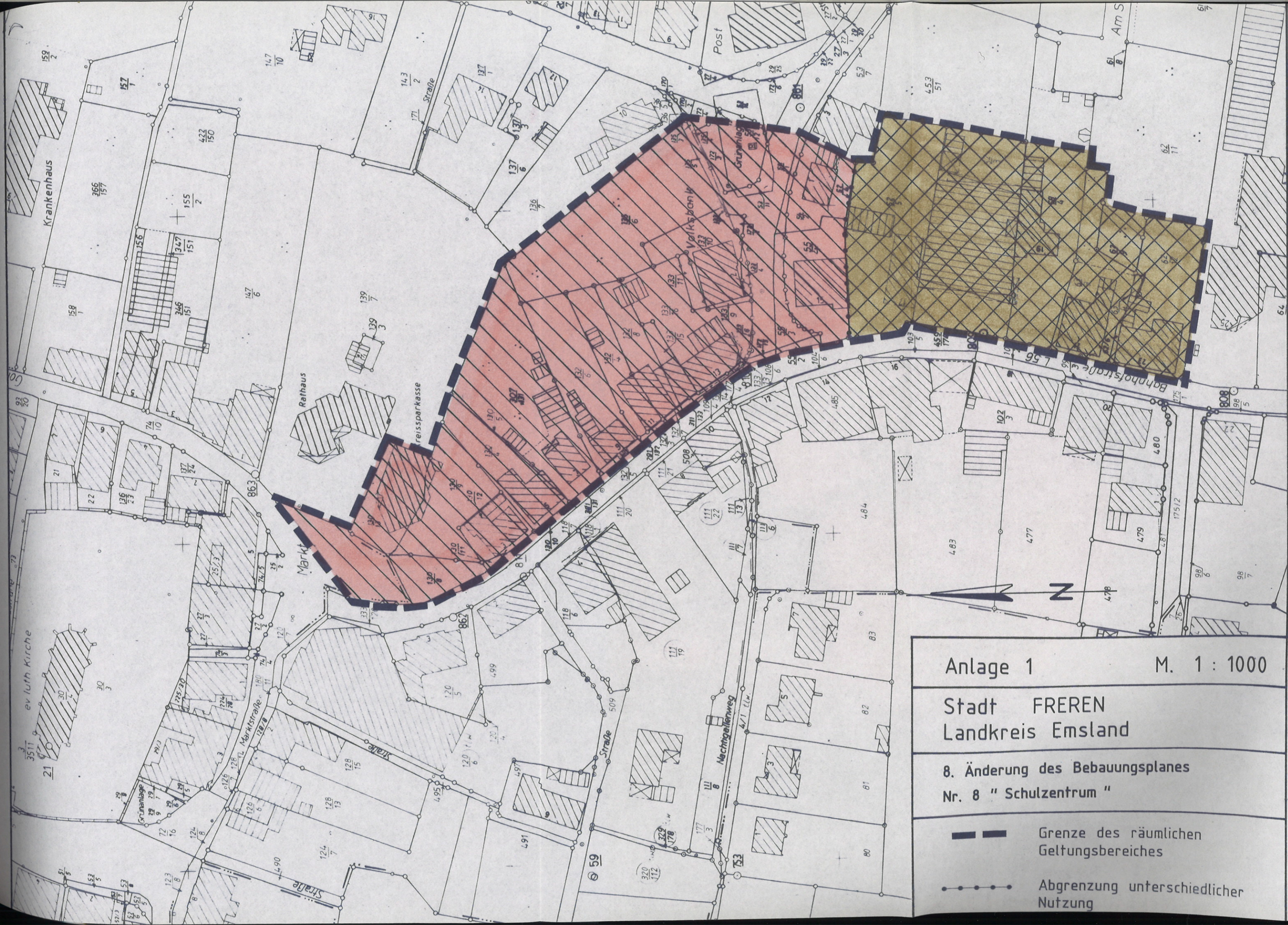
Stadtdirektor

**Hat vorgelegen**  
Meppen, den 01. März 1993  
**Landkreis Emsland**  
DER OBERKREISDIREKTOR  
In Auftrag



G. Eikens

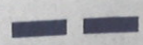





Anlage 1 M. 1 : 1000

Stadt FREREN  
Landkreis Emsland

8. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 8 "Schulzentrum"

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung