

Betreff:

**Veränderungssperre "Pippelweg-Süd, 1. Änderung", HO 53
Stadtgebiet zwischen Pippelweg, Westliches Ringgleis,
Münchenstraße und A 391
Satzungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

03.11.2016

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Status

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung)	09.11.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	23.11.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	29.11.2016	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	06.12.2016	Ö

Beschluss:

„Für das im Betreff bezeichnete Stadtgebiet, das in Anlage 2 dargestellt ist, wird gemäß §§ 14 ff. Baugesetzbuch (BauGB) die als Anlage beigefügte Veränderungssperre für zwei Jahre als Satzung beschlossen.“

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

Die Zuständigkeit des Rates für den Satzungsbeschluss ergibt sich aus § 58 (1) Nr. 5 NKomVG.

Begründung

Für das Stadtgebiet zwischen Pippelweg, Westliches Ringgleis, Münchenstraße und A 391 besteht der rechtskräftige Bebauungsplan HO 20 (Baublock 63/2 a Urfassung) aus dem Jahr 1969. Er setzt als Art der Nutzung Gewerbegebiete fest.

Parallel zur Behandlung dieser Veränderungssperre wird dem Verwaltungsausschuss zur Sitzung am 29. November 2016 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Pippelweg-Süd, 1. Änderung“, HO 53, zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Aktueller Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes HO 53 ist ein Bauantrag zur Nutzungsänderung für das Grundstück Münchenstraße 12 von einer Videothek in Bürotrakt, Lager, Spielhalle und Restaurant/Bistro. Für die Spielhalle ist eine Nutzfläche von 149,96 m² beantragt. Da sie damit über 100 m² Nutzfläche liegt, handelt es sich nach der einschlägigen Rechtsprechung um eine kerngebietstypische Spielhalle.

Der Bebauungsplan HO 20 aus dem Jahr 1969 setzt ein Gewerbegebiet fest. Es gilt die BauNVO 1962. Diese enthält noch keine speziellen Regelungen zu Vergnügungsstätten. Somit ist die Spielhalle nach geltendem Planungsrecht als „Gewerbebetrieb aller Art“ zulässig.

Der Rat der Stadt Braunschweig hat in seiner Sitzung am 20. November 2012 das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ beschlossen. Auf der Basis dieses Konzeptes soll die Ansiedlung von Spielhallen geregelt werden. In diesem Konzept wird dieser Standort als geeignet für eine ausnahmsweise Zulässigkeit für kerngebietstypische Spielhallen angesehen. Im Gebäude Broitzemer Straße 202 bestehen bereits drei Konzessionen für kerngebietstypische Spielhallen. Damit ist der Umfang an zugestandenen Spielhallen für diesen Bereich im Sinne des Steuerungskonzeptes übererfüllt. Die Zulassung einer weiteren Spielhalle würde zu einer nicht gewünschten Häufung von Spielhallen führen.

Mit dem Bebauungsplan HO 53 soll die zulässige Art der Nutzung im Plangebiet im Hinblick auf Vergnügungsstätten gesteuert werden. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes HO 20 bleiben bestehen, soweit sie nicht bereits von anderen Bebauungsplänen überlagert sind. Ziel des Bebauungsplanes HO 53 ist es, in diesem Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und Fehlentwicklungen in Bezug auf die Ansiedlung von Spielhallen vorzubeugen. Das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ bildet dabei die wesentliche Abwägungsgrundlage für die zukünftige Zulässigkeit von Spielhallen.

Zur Sicherung der Planung ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich. Damit dürfen Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB nicht durchgeführt werden. Die Spielhalle wird nicht genehmigt. Für Vorhaben, die den Planungszielen nicht widersprechen, kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt werden.

Die Sanierungsziele bezüglich des Vergnügungsstättenkonzeptes werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans sowie durch die Veränderungssperre „Pippelweg-Süd, 1. Änderung“, HO 53 abgesichert. Die Sanierung ist somit im Sinne des § 162 BauGB diesbezüglich durchgeführt.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, die Veränderungssperre „Pippelweg-Süd, 1. Änderung“, HO 53, als Satzung zu beschließen.

Leuer

Anlage/n:

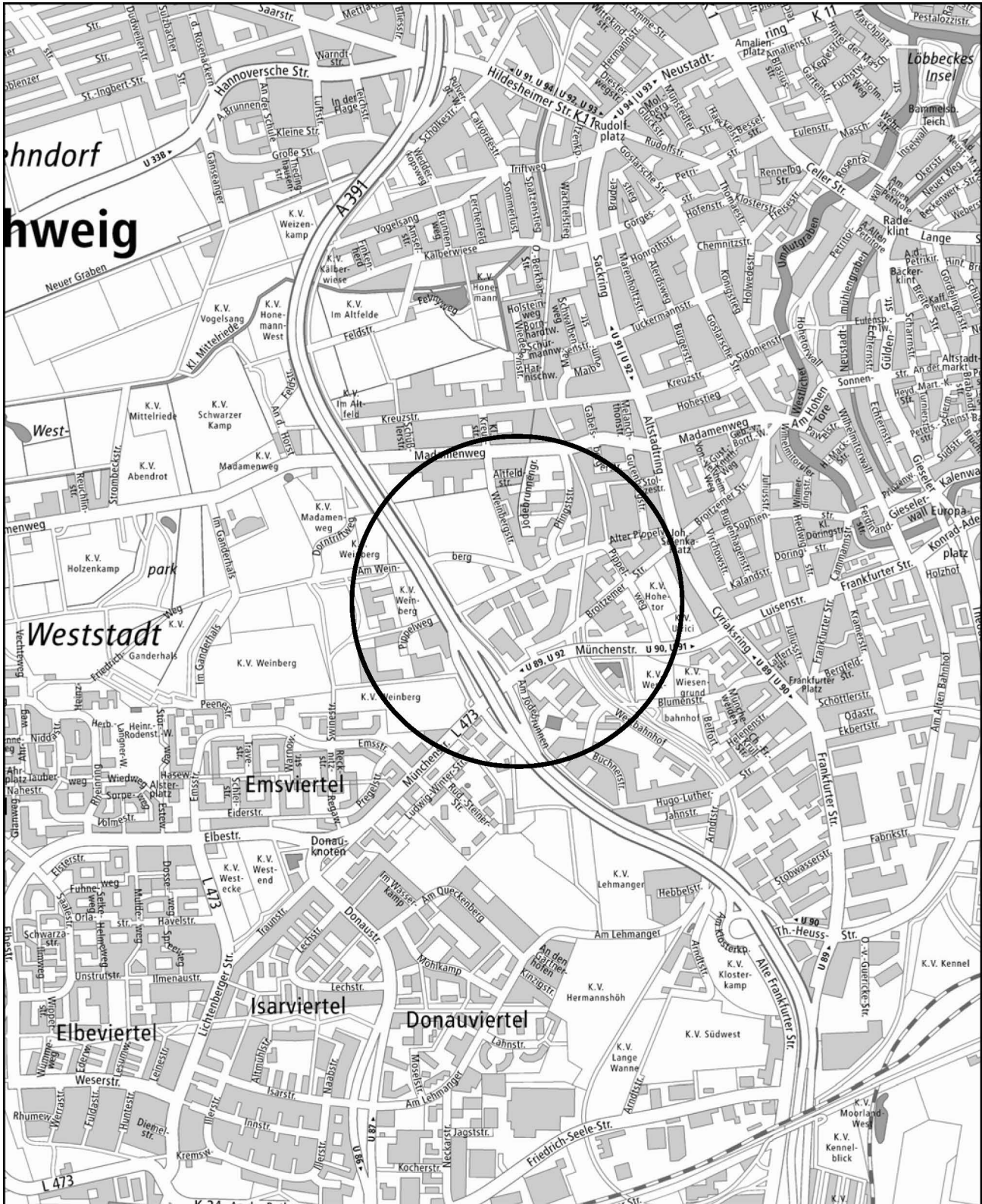
Anlage 1: Übersichtskarte

Anlage 2: Satzung einschl. Geltungsbereich der Veränderungssperre

Veränderungssperre zum Bebauungsplan
Pippelweg Süd, 1. Änderung

HO 53

Übersichtskarte



Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre vom
für den Bebauungsplan
Pippelweg-Süd, 1. Änderung **HO 53**

Aufgrund des § 14 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311), hat der Rat der Stadt Braunschweig am diese Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

Stand Rechtsgrundlagen: 6. Oktober 2016

- § 1 Für das in § 2 näher bezeichnete Gebiet hat der Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 29. November 2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Zur Sicherung der Planung wird für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre angeordnet.
- § 2 Von der Veränderungssperre ist das Stadtgebiet zwischen Pippelweg, Westliches Ringgleis, Münchenstraße und A 391 betroffen.
- Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, der einen Bestandteil dieser Satzung bildet, schwarz umrandet.
- § 3 In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen
1. Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- § 4 Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Stadt Braunschweig.
- § 5 Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt Braunschweig nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
- § 6 Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig in Kraft.
- Die Geltungsdauer beträgt zwei Jahre.

Braunschweig,

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

I. V. Leuer
Stadtbaurat



Maßstab ca. 1:4 000

Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

1) © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation