

Betreff:

**Quartier St. Leonhard - Teilbaugenehmigung Haus 4 (Internat) -
Abbruchgenehmigung südliches Stallgebäude**

Organisationseinheit:

Dezernat III
0610 Stadtbild und Denkmalpflege

Datum:

08.03.2017

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

15.03.2017

Status

Ö

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (zur
Kenntnis)

15.03.2017

Ö

Beschluss:

Dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Verfahren zur Anwendung des städtebaulichen Vertrags wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Im August 2016 wurde mit der Vorlage 16-02714 dem städtebaulichen Vertrag zum Quartier St. Leonhard im Stadtbezirksrat 132 Viewegsgarten-Bebelhof und im Planungs- und Umweltausschuss jeweils mit großer Mehrheit zugestimmt. In der Vorlage zum städtebaulichen Vertrag war der Entwurf zum Quartier St. Leonhard und die geplante Vorgehensweise der Verwaltung zur Genehmigung ausführlich beschrieben.

Im weiteren Verlauf gingen im Ministerium für Wissenschaft und Kultur (MWK) und im Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung (MS) zwei Eingaben der BiBS-Fraktion Braunschweig ein, die das in der Vorlage aufgezeigte, von der Verwaltung geplante Verfahren hinsichtlich der denkmalrechtlichen Genehmigungen (MWK) und hinsichtlich der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB(MS) beanstandeten und in denen jeweils um Überprüfung der Rechtmäßigkeit gebeten wurde.

Der Bauverwaltung liegen nun von beiden Ministerien Rückmeldungen vor, die dem von der Verwaltung geplanten Handeln die Rechtmäßigkeit attestieren. Die in der Vorlage 16-02714 aufgezeigte Vorgehensweise der Verwaltung ist damit von den Aufsichtsbehörden nun im Voraus bestätigt worden.

Aktueller Bauantrag – aktueller Antrag auf Abbruch des südlichen Stallgebäudes

Der Bauverwaltung liegen aktuell ein Bauantrag zum Haus 4 (Internatsgebäude) und ein Abbruchartrag zum südlichen Stallgebäude vor.

Da ein Abbruch des südlichen Stallgebäudes aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in engen Zeitfenstern (April oder September) erfolgen kann und das Internatsgebäude für das Gesamtprojekt die höchste zeitliche Priorität hat, hat der Projektträger diese Anträge vorgezogen.

Der städtebauliche Vertrag sieht vor, dass vor Abbruch der denkmalgeschützten Gebäude der rechtswirksame Abschluss der Mietverträge sowie die rechtswirksame Baugenehmigung für die Neubauten vorliegen muss. Bei Abschluss des städtebaulichen Vertrages gingen die Vertragspartner jedoch noch von einem einzigen Bauantrag für das Gesamtprojekt aus.

Nun ist aber aus oben genannten Gründen der zeitlichen Priorisierung für das Internat eine Aufteilung in unterschiedliche Bauanträge für einzelne Bauabschnitte vorgenommen worden, was bei einem Bauprojekt dieser Größenordnung ein nicht ungewöhnlicher Vorgang ist. Der Bauherr beantragt aktuell eine Teilbaugenehmigung für das Kellergeschoss von Haus 4 (Internatsgebäude). Die Voraussetzungen für die Erteilung der Teilbaugenehmigung sind erfüllt.

Der Bauverwaltung sind bisher (Stand 03.03. 2017) folgende Unterlagen vom Bauherrn zur Kenntnis vorgelegt worden:

- Mietvertrag mit dem Christlichen Jugenddorf Deutschland (CJD) vom März 2017
Das CJD ist Pächter und Betreiber des beantragten Internats.
- Vorvertrag mit der Evangelischen Stiftung Neuerkerode (ESN) vom November 2015
Der abschließende Mietvertrag mit ESN kann aus ESN-internen Gründen aktuell noch nicht abgeschlossen werden. ESN ist aber inhaltlich nicht an dem beantragten Internat beteiligt, insofern ist die Verwaltung der Ansicht, dass der abschließende Mietvertrag jetzt noch nicht vorliegen muss.

Nachfolgende Unterlagen werden Bestandteil der Abbruchgenehmigung:

- Ausführliche Dokumentation der beiden zum Abbruch vorgesehenen Gebäude, Ruine Reithalle und eingeschossiges Stallgebäude im Süden gemäß § 6 Abs. 3 NDSchG.
- Zwei Schreiben, die einmal aus dem Baudezernat und einmal aus dem Sozialdezernat das besondere öffentliche Interesse anderer Art nach § 7 Abs. 2 NDSchG am Abbruch der denkmalgeschützten Gebäude dokumentieren.

Verfahrensvorschlag

Die Bauverwaltung sieht diese Unterlagen als ausreichend an, um die beantragte Teilbaugenehmigung und die Abbruchgenehmigung für das südliche Stallgebäude auszusprechen. Ein Abbruch des südlichen Stallgebäudes ist vom Projektträger dann im April 2017 vorgesehen.

Da eine zeitlich gestaffelte Bauantragsstellung im städtebaulichen Vertrag bisher unerwähnt geblieben war, ist ein politischer Beschluss der zuständigen Gremien zu der nun aufgezeigten Verfahrensweise – sonst ein Geschäft der laufenden Verwaltung - erforderlich.

Für einen Abbruch der Ruine Reithalle wären dann folgerichtig weitere Baugenehmigungen und der abschließende Mietvertrag mit ESN vom Projektträger vorzulegen.

Die Verwaltung bittet um Zustimmung zum aufgezeigten Verfahren, um einen Projektfortschritt des Quartiers St. Leonhard nicht zu gefährden.

Leuer

Anlage/n:

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Lageplan mit beantragtem Internatsgebäude |
| Anlage 2 | Lageplan mit zum Abbruch vorgesehenen Stallgebäude |

Leonhardplatz

Leonhardstraße

Stellplatzfläche Land Niedersachsen

Schillstraße



Werkzeug für heimische Laubbäume, wie z. B. Felsenbirne (Amelanchier), Lärche (Larix laricina) oder Eiche (Quercus robur).
Stammumfang max. 18-20 cm

Distanzbaum

Vegetationsflächen

Hedge-Strandpflanzung

Hedge

Bodenbedeckung / Soden

Zierpflanzung

Rasen

befestigte Flächen

Belagungsart: Plaster, großformatig, beige-grau (3-farbig)

Plasterbelag hellgrau

essensgetrocknete Vegetation

Belagungsart: Plaster

Spurband

Ausstattung

Ausstattung: Material (z. B. Kies, Sand, Schotter, etc.)

Maschinen / Pflanzgeräte

Bodenbedeckung / Wurfbäume

Fahrzeuggestellplätze für je 2 Fahrzeuge

Abwechslung: Plaster / herausgehobene Plaster

Gartenort

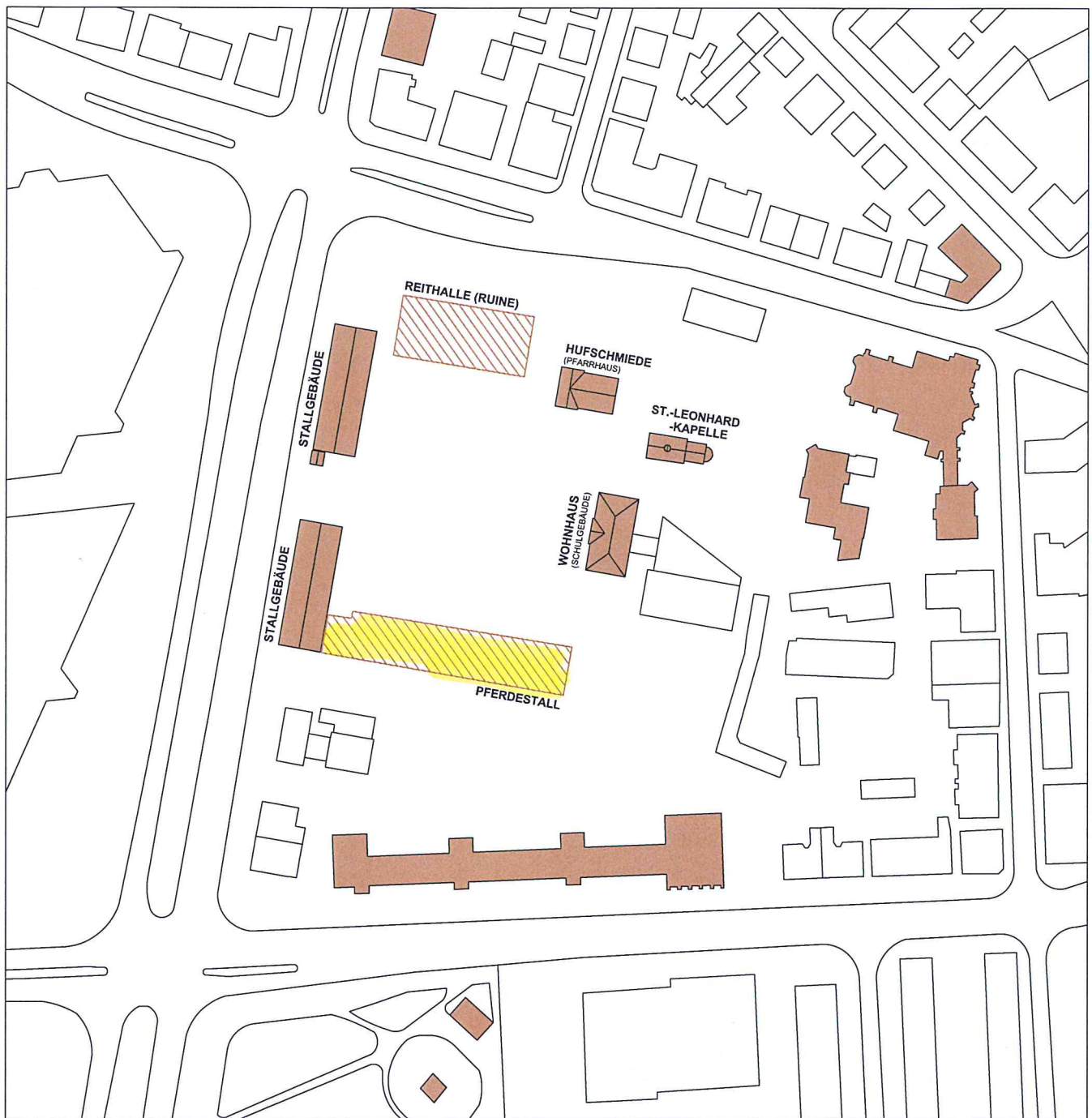
100% Bestand / Planung

Zust.

Grundstücksgrenzen

Lüftungsschicht: hellgrau

PROJEKT Quartier St. Leonhard Leonhardplatz 38122 Braunschweig	
BÜROFIRMEN Borch Immobilien GmbH & Co. KG Richard Borch Stiftung Theodor-Heuss-Straße 7 38122 Braunschweig	
ARCHITEKTEN Fedorow Architekten Heinrichstraße 2-3 10587 Berlin	
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN Hans-Wall Landschaftsarchitekten Drakenstraße 4 10999 Berlin	
PLAN Entwurfs- / Genehmigungsplan Freizeitanlage VORABSTUFUNG	
Projekt: 2.0 Maßstab: 1:500 Datum: 11.01.17	Blatt: 3.0



BAUDENKMALE



ABRISS BAUDENKMAL

Betreff:

Verkehrsüberwachung Salzdahlumer Straße

Organisationseinheit:

Dezernat III
66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr

Datum:

15.03.2017

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (zur
Kenntnis)

Sitzungstermin

15.03.2017

Status

Ö

Sachverhalt:

Beschluss des Stadtbezirksrates vom 11.01.2017 (Anregung gem. § 94 Abs. 3 NKomVG):

Der Bezirksrat regt an, im Rahmen des zu erarbeitenden Konzeptes zur Geschwindigkeitsüberwachung (Ratsbeschluss vom 20.02.2016, Vorlage 15-01362) den Streckenabschnitt der Salzdahlumer Straße zwischen der Auffahrt auf die A 39 und dem Berliner Platz als Standort für feste Geschwindigkeitsüberwachungsanlagen vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Rat der Stadt Braunschweig hat die Verwaltung 2016 u. a. beauftragt, in Abstimmung mit der Polizei, über die Tempo-30-Zonen hinaus, die Aufgabe der Überwachung des fließenden Verkehrs innerhalb des Stadtgebietes zu übernehmen.

Die Verwaltung ist diesem Auftrag nachgekommen und verweist in diesem Zusammenhang auf das Konzept zur Ausweitung der Geschwindigkeits- und Rotlichtüberwachung (DS 16-03076). Der Rat hat in seiner Sitzung am 21.02.2017 beschlossen, dass die kommunale Geschwindigkeitsüberwachung nach der im Konzept beschriebenen Variante B ausgeweitet werden soll. Die Variante B sieht im Hinblick auf die stationäre Geschwindigkeitsüberwachung den Betrieb stationärer Überwachungsanlagen an drei Standorten im Stadtgebiet vor. Im Zuge der weiteren Untersuchungen wird auch der vom Stadtbezirksrat vorgeschlagene Standort näher betrachtet und untersucht werden.

Leuer

Anlage/n:

keine

Betreff:

Bebauungsplan "Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt", IN 250
Stadtgebiet innerhalb des Wallrings, begrenzt durch den Bossegraben, den Gaußberg und den Wendenmühlengraben im Norden, den Theaterwall, Am Magnitor, Ritterstraße, Klint, John-F.-Kennedy-Platz im Osten, den Lessingplatz, Bruchtorwall und Kalenwall im Süden und durch den Neustadtmühlengraben im Westen

Auslegungsbeschluss*Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

03.03.2017

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 131 Innenstadt (Anhörung)
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (Anhörung)
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

14.03.2017
15.03.2017
15.03.2017
21.03.2017

Status

Ö
Ö
Ö
N

Beschluss:

- „1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt“, IN 250 vom 15. Dezember 2015 wird, wie in der Anlage 6 dargestellt, geändert.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes „Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt“, IN 250 sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 (2) S. 1 NKomVG. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über die Auslegung von Bauleitplänen um eine Angelegenheit, über die weder der Rat oder die Stadtbezirksräte zu beschließen haben noch der Hauptverwaltungsbeamte zuständig ist. Daher besteht eine Beschlusszuständigkeit des Verwaltungsausschusses. Diese wurde auch nicht auf einen Ausschuss gemäß § 6 Hauptsatzung übertragen. Daher bleibt es bei der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

Aufstellungsbeschluss, Planungsziel und Veränderungssperre

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des vom Rat im Jahre 2012 beschlossenen Steuerungskonzepts „Vergnügungsstätten“ hat der Verwaltungsausschuss am 15. Dezember 2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan IN 250 gefasst. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros auf der Grundlage des Steuerungskonzepts in der Innenstadt zu regeln.

Noch vor Beschlussfassung des Steuerungskonzepts „Vergnügungsstätten“ wurde im Jahre 2011 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan IN 244 gefasst. Er verfolgte zwar dieselben Planungsziele, beruhte aber auf anderen rechtlichen Grundlagen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde daher mit dem Aufstellungsbeschluss zum IN 250 aufgehoben, da insbesondere aufgrund der im Jahre 2013 durchgeführten Änderung des Baugesetzbuches (§ 9 Abs. 2b BauGB) nun die Möglichkeit besteht, in den unbeplanten Bereichen der Innenstadt und im Bereich von Bebauungsplänen, in denen die Art der baulichen Nutzung nicht festgelegt ist, Vergnügungsstätten zu regeln. Der Geltungsbereich für den IN 250 wurde dementsprechend geändert und in zwei inhaltlich unterschiedliche Bereiche gegliedert. Der Geltungsbereich des IN 250 unterscheidet zwischen der Änderung rechtskräftiger Bebauungspläne einerseits (Bereich A) und der Regelung von Vergnügungsstätten in den Bereichen, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind (Bereich B), andererseits.

Die auf der Grundlage des IN 250 erlassene Veränderungssperre ist seit dem 7. Januar 2016 gültig. Das Verwaltungsgericht Braunschweig entschied allerdings am 9. November 2016 im Zusammenhang mit zwei beantragten Wettbüros am Friedrich-Wilhelm-Platz 5 und 6, dass die Stadt diese Anträge zu Unrecht noch nicht beschieden habe und die aktuelle Veränderungssperre bezüglich des Bebauungsplanes IN 250 den beantragten Vorhaben nicht entgegengehalten werden könne. Nach diesem Urteil entfaltet die Veränderungssperre zum IN 250, die an sich eine Geltungsdauer von zwei Jahren hat, nur noch bis zum 7. Januar 2017 Geltung und wäre damit bereits abgelaufen.

Gegen diese Entscheidung hat die Stadt mit Schriftsatz vom 2. Januar 2017 die Zulassung der Berufung beantragt, da sie weiterhin von einer Anwendbarkeit der Veränderungssperre ausgeht.

Änderung des Geltungsbereichs

Im Laufe der Bearbeitung des vorliegenden Entwurfs wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 15. Dezember 2015 um die Grundstücke am Friedrich-Wilhelm-Platz Nr. 3, 3a, 3b und Kalenwall 4 (Gemarkung Innenstadt, Flur 3, Flurstücke: 91/15, 91/16 und 91/17) vergrößert. Die Grundstücke sind zwar Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans WI 5, in dem aufgrund der Sondergebietsfestsetzung Vergnügungsstätten unzulässig sind, für die Grundstücke wurden aber keine Festsetzungen getroffen. Sie sind daher nach § 34 BauGB zu beurteilen und in den Bereich B des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans mit aufzunehmen. Die Änderung ist in der Anlage 6 dargestellt.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 11. März 2016 bis zum 22. April 2016 durchgeführt. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden bei der weiteren Bearbeitung weitestgehend berücksichtigt.

Die IHK und der Arbeitsausschuss Innenstadt äußerten Bedenken. Die IHK trägt zwar den auf der Grundlage des Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“ geplanten Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros in weiten Teilen der Innenstadt mit, sieht aber die Gewerbefreiheit der Vergnügungsstättenbranche zu stark eingeschränkt. Der

Arbeitsausschuss Innenstadt wiederum betrachtet die geplanten Festsetzungen um den Friedrich- Wilhelm- Platz mit Sorge und bemängelt die geplante ausnahmsweise Zulässigkeit in diesem Bereich.

Den Bedenken wurde im vorliegenden Entwurf nicht gefolgt. Im Bereich um den Friedrich- Wilhelm-Platz und die Friedrich-Wilhelm-Straße sollen zwar Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zulässig sein. Die Voraussetzungen für eine planungsrechtlich ausnahmsweise Zulässigkeit sind in dem Bereich derzeit aber nicht gegeben. Bereits im Steuerungskonzept wurden die Ansiedlungsmöglichkeiten in dem Bereich aufgrund des Bestandes als erschöpft angesehen. An dem Umstand hat sich nichts geändert, so dass eine Spielhalle oder ein Wettbüro an dem Standort nach wie vor abgelehnt wird.

Eine übermäßige Einschränkung der Gewerbefreiheit wiederum ist nicht erkennbar, da ein Komplettausschluss derartiger Einrichtungen nicht vorgesehen wird und im Steuerungskonzept auch außerhalb der eigentlichen Innenstadt Flächen für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros dargestellt wurden.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Diese Beteiligung wird in der Zeit vom 8. Februar 2017 bis zum 8. März 2017 durchgeführt.

Zum Zeitpunkt der Fertigung dieser Vorlage lagen keine Anregungen oder Bedenken vor.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden der Vorlage zum Satzungsbeschluss beigelegt und dabei mit einer Stellungnahme der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

In der Zeit vom 8. Juni 2016 bis zum 1. Juli 2016 standen die Unterlagen zur Planung in Form eines Aushangs sowie im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung. Anregungen gingen nicht ein.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes "Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt", IN 250.

Leuer

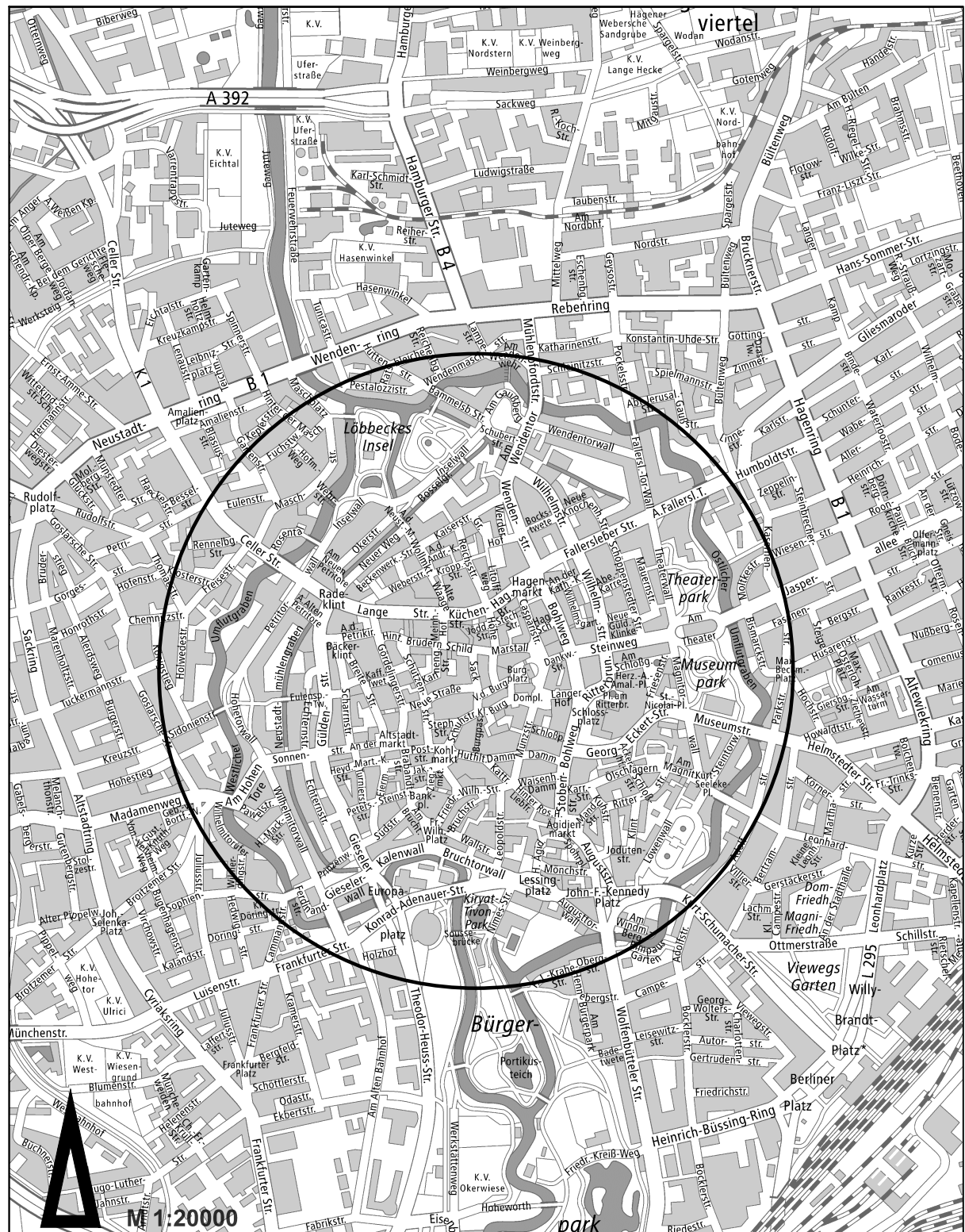
Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 6: Änderung des Geltungsbereichs

Bebauungsplan

Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt**IN 250**

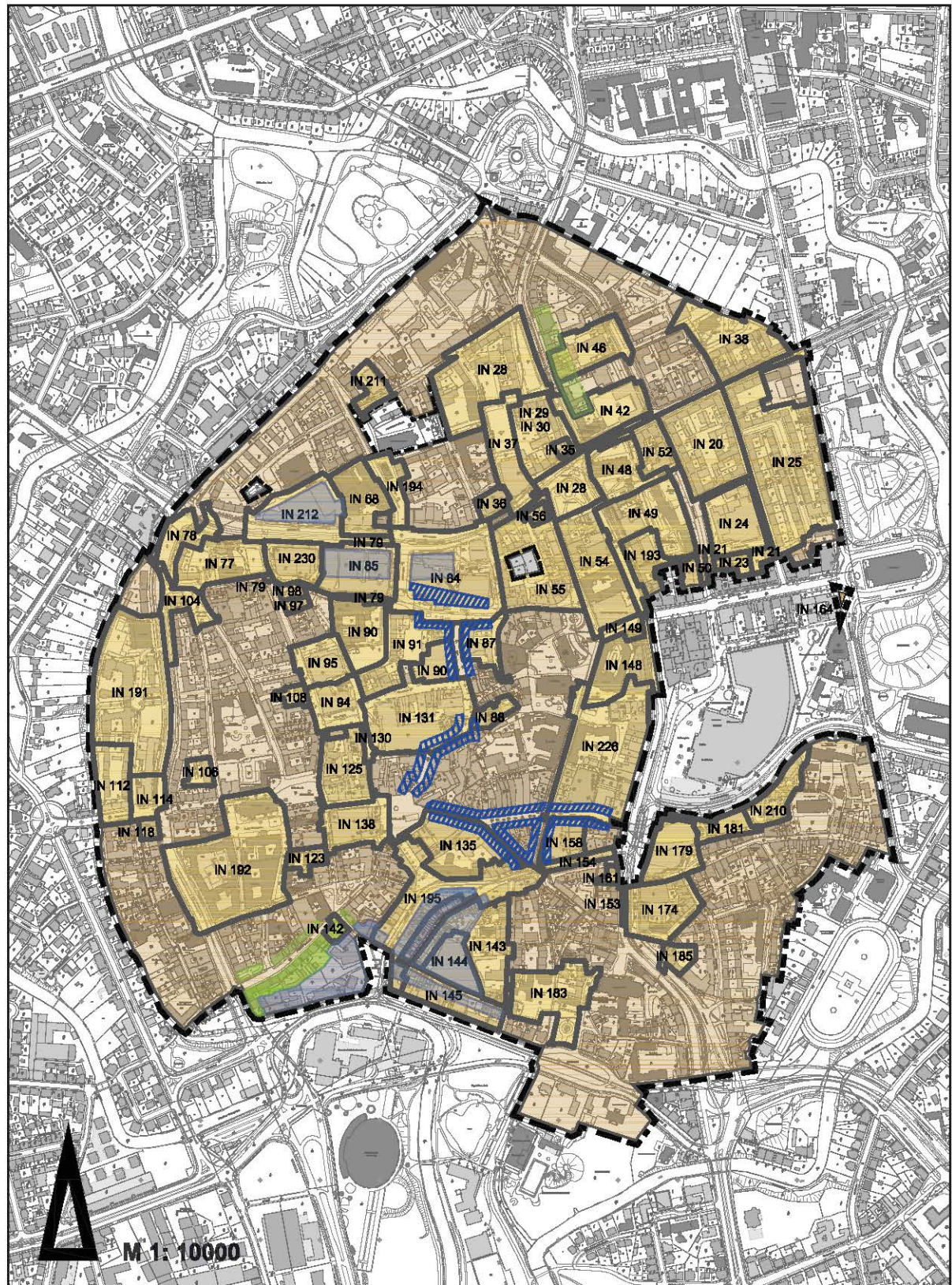
Übersichtskarte



Bebauungsplan

Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt**IN 250**

Zeichnerische Festsetzungen



Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt

IN 250

Planzeichenerklärung

**Festsetzungen zur
Art der baulichen Nutzung**



Kerngebietstypische Spielhallen sowie Wettbüros
sind ausnahmsweise zulässig.
(vergl. textliche Festsetzungen I.4, I.5, I.8, II.2)



Kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Spiel-
hallen sowie Wettbüros sind im Erdgeschoss und
oberhalb des ersten Obergeschosses nicht zulässig.
(vergl. textliche Festsetzungen I.6, I.11, II.3)



Nicht kerngebietstypische Spielhallen sowie
Wettbüros sind ausnahmsweise zulässig.
(vergl. textliche Festsetzungen I.7, II.4)

Sonstige Festsetzungen



Geltungsbereichsgrenze

Hinweise



Bereich A = Bereich der zu ändernden rechtskräftigen
Bebauungspläne.



Bereich B = unbeplanter Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB sowie
Bereich einfacher Bebauungspläne im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

IN 20

Nummer der rechtskräftigen Bebauungspläne.

Bestandsangaben



öffentliche Gebäude



Wirtschaftsgebäude



Wohngebäude



Flurstücksgrenze



Böschung

Bebauungsplan

„Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt“

IN 250

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

1. Spielhallen im Sinne der folgenden Festsetzungen sind Betriebe, in denen überwiegend oder ausschließlich Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Geld oder Waren aufgestellt und/ oder überwiegend oder ausschließlich andere Spiele im Sinne des § 33 d Gewerbeordnung veranstaltet werden.
2. Freizeitcenter im Sinne der folgenden Festsetzungen sind Betriebe, in denen ausschließlich ein Angebot an Unterhaltungsspielgeräten ohne Gewinnmöglichkeit besteht.
3. Wettbüros im Sinne der folgenden Festsetzungen sind Ladenlokale, in denen Wetten auf bestimmte (Sport-) Ergebnisse abgeschlossen werden, Angebote zur Wettverfolgung gegeben sind sowie Angebote zum Verweilen bestehen.
4. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne der folgenden Festsetzungen sind Vergnügungsstätten, die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne der folgenden Festsetzungen sind Vergnügungsstätten, die gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch in Besonderen Wohngebieten und in durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereichen von Mischgebieten zulässig sind.

I. Bereich A

1. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der rechtskräftigen Bebauungspläne

IN 20	IN 21	IN 23	IN 24	IN 25
IN 28	IN 29	IN 30	IN 35	IN 36
IN 37	IN 38	IN 42	IN 46	IN 48
IN 49	IN 50	IN 52	IN 54	IN 55
IN 56	IN 68	IN 77	IN 78	IN 79
IN 84	IN 85	IN 87	IN 88	IN 90
IN 91	IN 94	IN 95	IN 97	IN 98
IN 104	IN 106	IN 108	IN 112	IN 114
IN 118	IN 123	IN 125	IN 130	IN 131
IN 135	IN 138	IN 142	IN 143	IN 144
IN 145	IN 148	IN 149	IN 153	IN 154

IN 158	IN 161	IN 164	IN 174	IN 179
IN 181	IN 183	IN 185	IN 191	IN 192
IN 193	IN 194	IN 195	IN 210	IN 211
IN 212	IN 226	IN 230		

gelten fort, soweit durch diesen Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden.

2. In den Kerngebieten und Gebieten gewerblicher Nutzung der rechtskräftigen Bebauungspläne

IN 20	IN 21	IN 23	IN 25	IN 28
IN 29	IN 30	IN 35	IN 36	IN 37
IN 38	IN 42	IN 48	IN 49	IN 50
IN 54	IN 55	IN 56	IN 68	IN 77
IN 78	IN 79	IN 94	IN 95	IN 98
IN 108	IN 114	IN 123	IN 125	IN 130
IN 138	IN 148	IN 149	IN 153	IN 161
IN 164	IN 174	IN 179	IN 181	IN 183
IN 185	IN 191	IN 192	IN 193	IN 210
IN 230				

sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten unzulässig:

- kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Spielhallen,
- kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Wettbüros.

3. Im rechtskräftigen Bebauungsplan IN 24, in dem Anlagen für den ruhenden Verkehr und besondere privatwirtschaftliche Zwecke festgesetzt sind, sind kerngebietstypische und nicht kerngebiets-typische Spielhallen sowie Wettbüros unzulässig.
4. Im Kerngebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes IN 144 sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig:

- Spielhallen sowie
- Wettbüros.

5. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilbereichen der Kerngebiete der rechtskräftigen Bebauungspläne

IN 84	IN 85	IN 143	IN 145	IN 195
-------	-------	--------	--------	--------

sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig:

Bebauungsplan

„Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt“, IN 250
Hinweis: Es gilt die BauNVO 1990/2013

Textliche Festsetzungen, Stand: 13.02.2017
Verfahrensstand: § 3 Abs. 2 BauGB

- Spielhallen,
- Wettbüros.

6. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilbereichen der Kerngebiete und in den gekennzeichneten Teilbereichen der Gebiete gewerblicher Nutzung der rechtskräftigen Bebauungspläne

IN 84	IN 87	IN 88	IN 90	IN 91
IN 131	IN 135	IN 154	IN 158	IN 195
IN 226				

sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten im Erdgeschoss und oberhalb des ersten Obergeschosses unzulässig:

- kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Spielhallen,
 - kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Wettbüros.
7. In den Kerngebieten der rechtskräftigen Bebauungspläne IN 46 und IN 142 sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten nur im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr.2 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
- nicht kerngebietstypische Spielhallen,
 - nicht kerngebietstypische Wettbüros.
8. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Multiplexkino des rechtskräftigen Bebauungsplanes IN 212 sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig:
- kerngebietstypische Spielhallen,
 - kerngebietstypische Wettbüros.
9. Freizeitcenter sind in allen rechtskräftig festgesetzten Kerngebieten des Bereiches A ausnahmsweise zulässig.
10. In den Mischgebieten der rechtskräftigen Bebauungspläne

IN 20	IN 21	IN 25	IN 28	IN 29
IN 30	IN 38	IN 52	IN 54	IN 55
IN 97	IN 104	IN 106	IN 112	IN 118
IN 123	IN 125	IN 135	IN 138	IN 153
IN 174	IN 194	IN 211		

sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten unzulässig:

- Spielhallen,
 - Wettbüros.
11. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilbereichen der Mischgebiete der rechtskräftigen Bebauungspläne

IN 90	IN 91	IN 153	IN 154	
-------	-------	--------	--------	--

sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten im Erdgeschoss und oberhalb des ersten Obergeschosses unzulässig:

- Spielhallen,
- Wettbüros.

II. Bereich B

1. Im Bereich B sind gemäß § 9 Abs. 2b BauGB mit Ausnahme der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche Spielhallen sowie Wettbüros unzulässig.
2. Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig:
 - kerngebietstypische Spielhallen,
 - kerngebietstypische Wettbüros.
3. Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten im Erdgeschoss und oberhalb des ersten Obergeschosses unzulässig:
 - kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Spielhallen,
 - kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Wettbüros.
4. Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr.2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:
 - nicht kerngebietstypische Spielhallen,
 - nicht kerngebietstypische Wettbüros.
5. Im Bereich B sind Freizeitcenter nur in den Gebieten ausnahmsweise zulässig, die denen eines Kerngebietes im Sinne des § 7 BauNVO entsprechen.

Hinweise

1. Im Geltungsbereich befindet sich eine Vielzahl eingetragener Baudenkmale. Veränderungen an Baudenkmalen bedürfen nach § 10 NDSchG einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Dies gilt auch für die Nutzungsänderung, für Werbeanlagen oder für das Aufbringen von Beschriftungen. Die Errichtung, Änderung oder Beseitigung von Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, bedürfen einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

Bebauungsplan

„Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt“

IN 250

Begründung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	4
4	Umweltbericht	5
5	Begründung der Festsetzungen	5
6	Gesamtabwägung	19
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	19
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	19
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	20
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne	20

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 10. Januar 2017 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749)

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749)

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramm 2008 und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist die Stadt Braunschweig - seit 2002 im oberzentralen Verbund mit den Nachbarstädten Wolfsburg und Salzgitter - als Oberzentrum verbindlich festgelegt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist das Gebiet als vorhandener Siedlungsbereich, der bauleitplanerisch gesichert ist, gekennzeichnet.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. Er stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für das Plangebiet gemischte Bauflächen und in einigen wenigen Bereichen Wohnbauflächen dar.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Umsetzung des Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“ in der Innenstadt. Mit seinen die Nutzungsvielfalt der Innenstadt stärkenden und das Wohnen schützenden Festsetzungen kann er damit im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

2.3 Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan, IN 250, wird als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, da nur die Art der baulichen Nutzung und hiervon wiederum nur bestimmte Unterarten von Vergnügungsstätten geregelt werden. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen oder den örtlichen Verkehrsflächen werden nicht getroffen.

Im Bereich A des Bebauungsplanes IN 250 gilt eine Vielzahl von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Sie sind unter Pkt. 5 der Begründung aufgeführt. Diese Pläne sollen in Bezug auf die zulässige Art der baulichen Nutzung geändert werden. Alle anderen Festsetzungen der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne gelten fort.

Der Bereich B des Bebauungsplanes IN 250 umfasst die Bereiche der Innenstadt, die gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind. Es handelt sich also um Bereiche, für die kein Bebauungsplan existiert oder um Bereiche von Bebauungsplänen, in denen die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt ist (einfache Bebauungspläne).

Die Zulässigkeit bestimmter Arten von Vergnügungsstätten wird im Bereich B auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 b BauGB festgesetzt. Danach sollen insbe-

sondere Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig sein oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Abgesehen von der Nutzungsart der Vergnügungsstätten werden alle übrigen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) weiterhin ausschließlich nach dem § 34 des BauGB beurteilt. Danach ist ein Vorhaben u.a. zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen den innerhalb der mittelalterlichen Gräben liegenden Teil der Innenstadt. Die Bereiche der Innenstadt, für die Vergnügungsstätten bereits rechtskräftig ausgeschlossen wurden (beispielsweise am Wallring), bzw. die Bereiche, für die gemäß der festgesetzten Nutzungsarten Vergnügungsstätten unzulässig sind (beispielsweise Schlossarkaden), sind nicht Teil des Geltungsbereiches.

Am 15. Dezember 2015 hat der Verwaltungsausschuss den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan IN 250 gefasst.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros auf der Grundlage des vom Rat im Jahre 2012 beschlossenen „Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten“ in der Innenstadt zu regeln. Damit werden die Ergebnisse des Steuerungskonzeptes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in verbindliches Planungsrecht umgesetzt.

Vergnügungsstätten können in den zentralen Innenstadtgebieten durch ihre Lage, ihre Anzahl oder Häufigkeit eine bestimmte "Lage" dominieren, so dass eine Abwertung von Geschäftslagen und eine Zerstörung funktionsfähiger Versorgungsstrukturen in Gang gesetzt wird („Trading-Down-Effekt“). Gemäß des beschlossenen Konzeptes sollen Spielhallen und andere den „Trading-Down-Effekt“ auslösende Nutzungen nur noch in einigen wenigen Bereichen der Innenstadt ausnahmsweise zulässig sein. Mit der planungsrechtlichen Umsetzung des „Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten“ soll der Bebauungsplan dazu beitragen, die Innenstadt mit ihrem vielfältigen Nutzungsangebot zu erhalten und weiterzuentwickeln sowie das innerstädtische Wohnen zu schützen.

Noch vor Beschlussfassung des „Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten“ wurde im Jahre 2011 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan IN 244 gefasst. Er verfolgte dieselben Planungsziele. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 15. Dezember 2015 aufgehoben, da insbesondere aufgrund der im Jahre 2013 durchgeführten Änderung des Baugesetzbuches (§ 9 Abs. 2b BauGB) nun die Möglichkeit besteht, in den unbeplanten Bereichen der Innenstadt und im Bereich von Bebauungsplänen, in denen die Art der baulichen Nutzung nicht festgelegt ist, Vergnügungsstätten zu regeln. Der Geltungsbereich für den IN 250 wurde dementsprechend geändert und

in zwei inhaltlich unterschiedliche Bereiche gegliedert (Bereich A = zu ändernde rechtskräftige Bebauungspläne, Bereich B = unbeplanter Innenbereich und Bereich einfacher Bebauungspläne). Da der neue Bebauungsplan dieselben Planungsziele verfolgt, behalten die auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses IN 244 erteilten Bescheide zur Zurückstellung von Spielhallen oder Wettbüros ihre Gültigkeit.

Nach einer zwischenzeitlichen Ruhephase ist auf dem Markt für Spielhallen wieder eine zunehmende Aktivität festzustellen. Verstärkt sind derzeit Anträge für sogenannte Wettannahmestellen und Anfragen zu Wettbüros zu verzeichnen. Bei reinen Wettannahmestellen handelt es sich planungsrechtlich nicht um Vergnügungsstätten, sondern um Gewerbebetriebe aller Art, die in der Innenstadt in der Regel zulässig sind. Nach Inkrafttreten des Glücksspielstaatsvertrages (GlüStV) am 1. Juli 2012 gelten zahlreiche neue gesetzliche Anforderungen an den Betrieb von Spielhallen. Für Spielhallen wird auf dieser Grundlage zum 1. Juli 2017 eine Erlaubnis benötigt, wenn sie weiter betrieben werden sollen. Für die Erlaubnisfähigkeit einer Spielhalle gelten danach zusätzliche Voraussetzungen. So ist nach § 24 GlüStV eine Erlaubnis zu versagen, wenn der Mindestabstand von 100 m zur nächsten bestehenden Spielhalle unterschritten wird oder die Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes nicht den Bestimmungen nach § 26 GlüStV entspricht. Darüber hinaus ist gemäß § 25 GlüStV die Erteilung einer Erlaubnis ausgeschlossen, wenn die Spielhalle in einem baulichen Verbund mit anderen Spielhallen steht. Aufgrund dieser neuen gesetzlichen Regelungen ist aktuell wieder eine Zunahme von Anträgen auch außerhalb der Innenstadt zu verzeichnen. Dieser Umstand verdeutlicht die Dringlichkeit für das Vorhandensein einer planungsrechtlichen Grundlage.

4 Umweltbericht

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ausschließlich die Art der baulichen Nutzung in der Innenstadt geregelt werden. Der Regelungsinhalt beschränkt sich auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros in einigen wenigen Bereichen der Innenstadt sowie auf den Ausschluss dieser Nutzungen in den übrigen Innenstadtbereichen. Der Bebauungsplan bereitet keine baulichen Entwicklungen vor, die Auswirkungen auf die Umwelt hätten. Aus der Planung ergeben sich daher weder negative Auswirkungen auf einzelne Umweltbelange noch Eingriffe in Natur und Landschaft.

5 Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Grundsätzlich sind Vergnügungsstätten in den zentralen Innenstadtgebieten richtig angesiedelt. Beginnen sie jedoch durch ihre Anzahl und/ oder Massierung, eine bestimmte "Lage" zu dominieren, können negative städtebauliche Auswirkungen entstehen („Trading-Down- Effekt“). So geht eine Massierung derartiger Nutzungen mit einem Imageverlust der entsprechenden Lagen einher. Der traditionelle Einzelhandel wird in der Regel durch die höhere Mietzahlungsfähigkeit des betreffenden Teilsegments der Vergnügungsstättenbranche verdrängt. Darüber hinaus wird das Straßen- und Ortsbild durch die aggressive Werbung sowie verklebte Schaufenster beeinträchtigt.

In den Bereichen, in denen das innerstädtische Wohnen gefördert und gesichert werden soll, oder im Umfeld schutzbedürftiger Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Kinderspielflächen, Kirchen) geraten solche Nutzungen verstärkt in Konflikt mit der bestehenden oder gewünschten Funktion.

Eine Häufung von Vergnügungsstätten führt weiterhin zu Konflikten mit den in weiten Teilen der Innenstadt unter Denkmalschutz stehenden Bereichen und zur Schwächung ihrer Funktion als Traditionsinseln.

Auch die im Zuge des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus unternommenen Aktivitäten der Stadt, die Potentiale insbesondere der westlichen Innenstadt zu stärken, würden durch das Fehlen planungsrechtlicher Sicherungsinstrumente in diesen Bereichen in Gefahr geraten oder konterkariert.

Ein Komplettausschluss von Vergnügungsstätten für die gesamte Innenstadt ist allerdings planungsrechtlich weder zulässig noch sinnvoll. Die grundlegend vorauszusetzende Gewerbefreiheit würde über Gebühr eingeschränkt. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten führt nicht grundsätzlich zu negativen Strukturveränderungen. So können z.B. Nacht- und Tanzlokale, Diskotheken oder Multiplex-Kinos das Nutzungsangebot der Innenstadt bereichern. Die zu den Vergnügungsstätten zählenden Nutzungen wurden im Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ eingehend untersucht. Unter den städtebaulichen Begriff der Vergnügungsstätte fallen im Wesentlichen sieben Gruppen:

1. Spielhallen,
2. Wettbüros,
3. Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
4. Diskotheken, Tanzlokale,
5. Swinger-Clubs,
6. Multiplex-Kinos,
7. Festhallen.

Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen die Totto- Lotto-Annahmestellen, die gleichzeitig Zeitungen, Schreib- oder Tabakwaren verkaufen. Sie sind als Einzelhandelsbetriebe zu werten, obwohl sie prinzipiell auch Wettangebote

unterbreiten. Erotikfachgeschäfte und- fachmärkte ohne Videokabinen sind ebenfalls dem Facheinzelhandel zuzuordnen.

Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen folgende Einrichtungen:

1. Kabarets und Kleinkunsthöhlen,
2. Bowling-und Kegelbahnen,
3. „klassische“ Kinos,
4. Bordelle und bordellartige Betriebe.

Letztere zählen zu den sonstigen Gewerbebetrieben und sind gemäß der Baunutzungsverordnung nur in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig. In Kern- und Mischgebieten sind sie nur zulässig, wenn sie nicht wesentlich stören. Im Rahmen der Erarbeitung des „Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten“ wurde festgehalten, dass - abgesehen von der Bruchstraße - in Braunschweig keine maßgeblichen städtebaulichen Konfliktlagen durch Prostitutionsausübung erkennbar sind.

Im Steuerungskonzept wurden nur die Spielhallen und Wettbüros aus der Gruppe der Vergnügungsstätten weiter untersucht und es wurden entsprechende Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan unterbreitet. Diese Vorgehensweise soll im vorliegenden Bebauungsplan übernommen werden. Im Steuerungskonzept wurde in Bezug auf die anderen Arten von Vergnügungsstätten darauf hingewiesen, dass die Zulässigkeit für diese Nutzungen im Einzelfall über den Immissionsschutz bzw. den Stellplatznachweis gesteuert werden kann. Die Sonderform der Swinger-Clubs spielt gemäß der Aussage des Steuerungskonzeptes in der städtebaulichen Realität von Braunschweig keine Rolle. Auf der Grundlage des Steuerungskonzeptes soll gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO daher die Zulässigkeit folgender Unterarten von Vergnügungsstätten geregelt werden:

- Spielhallen und
- Wettbüros.

Beide Begriffe sind in den textlichen Festsetzungen definiert. In der Innenstadt sollen im Wesentlichen Spielhallen reglementiert werden, die über Gewinnmöglichkeiten verfügen. Um bei der Definition keine neuen Begrifflichkeiten zu schaffen und Regelungslücken vorzubeugen, orientiert sich die Definition der Spielhallen an der Gewerbeordnung (GewO). Im Sinne der §§ 33 i und 33 d GewO zählen hierzu sowohl Betriebe, in denen ausschließlich oder überwiegend Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeiten in Geld oder Ware aufgestellt werden und/oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeiten angeboten werden (z.B. Preisskat).

Spielstätten in Form von sogenannten Freizeitcentern dagegen können in der Innenstadt nach Aussage des Steuerungskonzeptes auch eine vitalisierende Wirkung haben und gewünschte Frequenzbringer sein. Freizeitcenter definieren sich darüber, dass manuelle Geschicklichkeitsspiele und -automaten, meist in Verbindung mit gastronomischen Einrichtungen, angeboten werden. Es wird ausschließlich ein Angebot an Unterhaltungsspielgeräten ohne Ge-

winnmöglichkeit angeboten. Die Freizeitcenter sollen in allen rechtskräftig festgesetzten Kerngebieten des Bereiches A ausnahmsweise zulässig sein. Im Bereich B sollen sie nur in den Gebieten ausnahmsweise zulässig sein, die denen eines Kerngebietes im Sinne des § 7 der Baunutzungsverordnung entsprechen. Für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Freizeitcentern sind insbesondere folgende Kriterien zu prüfen:

- das Betriebskonzept muss erkennen lassen, dass die Freizeitunterhaltung ohne Geldspielgeräte im Vordergrund steht,
- Freizeitcenter müssen über die Öffnung der Schauseiten einen Bezug zum Straßenraum herstellen, d.h. die zum öffentlichen Straßenraum orientierten Fenster dürfen nicht verhängt oder verklebt werden.

Regelungen zu Wettannahmestellen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht getroffen. Wettbüros hingegen sollen nur in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ausnahmsweise zulässig sein. Bei diesen Nutzungen ist die Abgrenzung oft fließend. Grundsätzlich unterscheiden sich aber Wettbüros von Wettannahmestellen durch folgende Eigenschaften:

- Eine Wettannahmestelle darf keine Angebote zum Aufenthalt für die Kunden bieten.
- In einer Wettannahmestelle dürfen keine Speisen und/oder Getränke zum Verzehr angeboten werden.
- In einer Wettannahmestelle darf es keine Möglichkeit zur Nachverfolgung von Sportereignissen und deren Ergebnissen geben, da das Angebot zur Nachverfolgung der Wetten im Ergebnis eine Aufenthaltsqualität darstellt. Monitore zur reinen Quotenangabe sind möglich, da sie besser geeignet sind schnell wechselnde Wettquoten wiederzugeben als auf dem Papier. Sie dürfen aber ausschließlich der Quoten – oder Zwischenstandsanzeige dienen. Eine Verfolgung des Wettereignisses selbst muss ausgeschlossen sein.

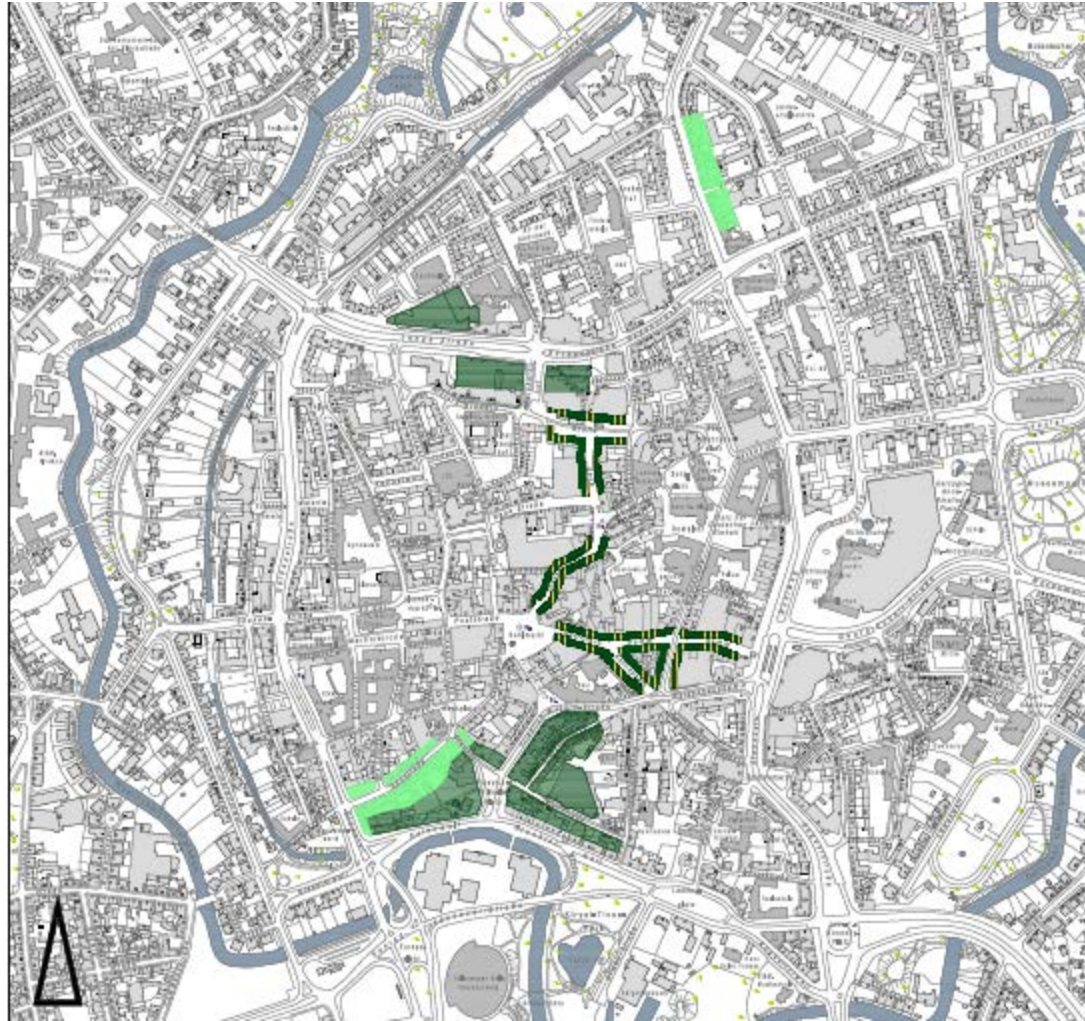
Bei einer direkten Nachbarschaft einer Wettannahmestelle und einer Sportsbar – ggf. auch mit demselben Betreiber – müssen beide Betriebe selbstständige Nutzungseinheiten darstellen, da ansonsten eine Vergnügungsstätte vorliegen würde. Daher muss die Wettannahmestelle wenigstens über ein eigenes WC für die Angestellten sowie (falls arbeitsschutzrechtlich erforderlich) über Sozial-/Umkleideräume verfügen. Eine Trennung zwischen Annahmestelle und Gaststätte mit einer Glaswand führt zur Einstufung als Vergnügungsstätte und fällt damit in den Regelungsbereich dieses Bebauungsplanes.

In der Braunschweiger Innenstadt sollen künftig die vorgenannten Arten von Spielhallen und Wettbüros nur noch zugelassen werden, wenn negative städtebauliche Auswirkungen aufgrund der Häufung und Konzentrationswirkung ausgeschlossen werden können. Die „Ballung“ von Spielhallen und Wettbü-

ros, ggf. zusätzlich im Zusammenspiel mit Einzelhandel aus dem Niedrigpreis-Segment, kann dazu führen, dass ein Gebiet weiter negativ in Bewegung gebracht wird. Gemäß den Ergebnissen des Steuerungskonzeptes sollen daher nur in einigen wenigen Bereichen der Innenstadt Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zulässig sein.

Eine allgemeine Zulässigkeit soll nicht festgesetzt werden, da in Braunschweigs Innenstadt durch das Vorhandensein von Spielhallen und Wettbüros bereits negative Auswirkungen deutlich erkennbar sind. Im Steuerungskonzept wird aufgrund dieses Umstandes und aufgrund des Expansionsdranges der Spielhallenbranche von einer allgemeinen Zulässigkeit abgeraten. Es heißt dort weiter, dass diese Vorgehensweise aufgrund der vorliegenden Ausstattungsichte und aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen gerechtfertigt und geboten ist.

Zur Festlegung der ausnahmsweisen Zulässigkeit für Spielhallen und Wettbüros wurden im Steuerungskonzept verschiedene Suchräume in der Innenstadt bewertet. Sie wurden auf die dort vorherrschenden Nutzungen und die Gefahr der Verstärkung von „Trading-Down-Effekten“ hin überprüft. Im Ergebnis soll sich die ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros auf die im folgenden Plan dargestellten Bereiche der Innenstadt beschränken:



Legende

Ausnahmsweise Zulässigkeit ...



... kerngebietstypischer
Spielhallen / Wettbüros



... nicht kerngebietstypischer Spielhallen / Wettbüros



... kerngebietstypischer Spielhallen / Wettbüros mit
Ausnahme des Erdgeschosses und nicht oberhalb
des ersten Obergeschosses.



... Spielhallen in Form von Freizeit-Centern
(ohne Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit)

Die abschließende Beurteilung zur Zulässigkeit unterliegt in den dargestellten Bereichen in jedem Fall noch einer Einzelfallprüfung. Der im Niedersächsischen Glücksspielgesetz festgelegte 100 m – Radius zur Verhinderung einer negativen Häufung von Spielhallen kann bei der planungsrechtlichen Bewertung nur ein Orientierungswert sein. Für die planungsrechtlich ausnahmsweise Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit sind daher die im Folgenden genannten Kriterien zu prüfen, die sich an der im Steuerungskonzept erarbeiteten Prüfmatrix und den von der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Feinsteuerungsmöglichkeiten im Sinne des § 15 orientieren. Danach sind Nutzungen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen oder wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die im spezifischen Baugebiet oder dessen Umgebung unzumutbar sind. Hierzu zählt auch das Vorhandensein schutzwürdiger Einrichtungen, wie von Kinder- und Jugendspielflächen, Kindergärten, Schulen oder Kirchen. Die Prüfkriterien sind:

1. Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekte in den zentralen Einkaufslagen sowie Unterbrechung von Lauflagen,
2. Auslösen oder Verstärken von Trading-Down-Prozessen, in dem Zusammenhang ist neben dem Bestand an bereits vorhandenen Spielhallen und Wettbüros auch die Existenz von Läden aus dem Niedrigpreis-Sektor und anderen Mindernutzungen sowie die vorhandene Leerstandssituation oder mangelhafter baulicher Zustand entscheidend,
3. Immissionskonflikte, insbesondere zu Wohnnutzungen, Konflikte mit bestehenden oder geplanten sensiblen Nutzungen in der Nachbarschaft (Schulen, Kindergärten, Jugendeinrichtungen, Kinderspielflächen oder Kirchen),
4. Fehlende Einbindung in das bestehende Nutzungsgefüge,
5. Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes, in dem Zusammenhang ist die städtebauliche und stadthistorische Bedeutung des Bereiches wichtig sowie bestehende Sichtbeziehungen oder ggf. entgegenstehende, politisch beschlossene Planungsziele.

Es obliegt dem Antragsteller, im Fall der ausnahmsweisen Zulässigkeit darzulegen, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Nach Aussage des Steuerungskonzeptes können in den zentralen Innenstadtlagen Spielhallen und Wettbüros, die nicht im Erdgeschoss liegen, nicht die relevanten Lauflagen für den Einzelhandel unterbrechen. Sie orientieren sich weg vom öffentlichen Raum. Daher wird festgesetzt, dass in den Straßenzügen Schild, Sack, Schuhstraße, Hutfiltern und Damm Spielhallen und Wettbüros im Erdgeschoss und oberhalb des ersten Obergeschosses unzulässig sind. Der Ausschluss oberhalb der ersten Obergeschosse soll erfolgen, da ab diesem Geschoss das Wohnen, freie Berufe sowie Büro- und

Dienstleistungsnutzungen überwiegen. Möglichen Konflikten zu diesen Nutzungen soll damit vorgebeugt werden.

In der planungsrechtlichen Beurteilung wird zwischen kerngebietstypischen - und nicht kerngebietstypischen Spielhallen und Wettbüros unterschieden. Kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros haben einen größeren Einzugsbereich und sind für ein größeres Publikum erreichbar. Sie sind gemäß der Baunutzungsverordnung nur in Kerngebieten allgemein zulässig. Nicht kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros hingegen sind gemäß der Baunutzungsverordnung auch in Besonderen Wohngebieten und in den Teilen der Mischgebiete zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Sie dürfen gemäß der gängigen Rechtsprechung einen Schwellenwert von ca. 100 m² Nutzfläche nicht überschreiten. Dieser Wert stellt keine starre Grenze dar, sondern ist ein verfestigter Anhaltswert. Darüber hinaus ist die Anzahl der im jeweiligen Vorhaben geplanten Besucher- und Spielerplätze für die Einordnung entscheidend.

Im Steuerungskonzept wurde vorgeschlagen, in der Wendenstraße und der Südstraße nur nicht kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zuzulassen. Dieser Festsetzungsvorschlag wurde aus dem Steuerungskonzept übernommen.

5.1 Bereich A

Der Bereich A des Bebauungsplanes umfasst die rechtskräftigen Bebauungspläne in der Innenstadt, die im Sinne des § 30 Abs.1 BauGB als qualifiziert gelten. Es handelt sich also um Bebauungspläne, die mindestens Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und den örtlichen Verkehrsflächen enthalten.

Die in diesen Bebauungsplänen festgesetzten Arten baulicher Nutzung werden in der folgenden Tabelle zusammengestellt. Die Lage der einzelnen Bebauungspläne ist angegeben und kann auch der Planzeichnung entnommen werden.

Es wird gleichzeitig angegeben, welche Aussagen im Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ zu den jeweiligen Geltungsbereichen getroffen werden. In den festgesetzten Kern- und Mischgebieten (MK und MI – Gebiete) sind derzeit Vergnügungsstätten uneingeschränkt zulässig. Um die Ergebnisse des Steuerungskonzeptes planungsrechtlich umsetzen zu können, sind die im Folgenden aufgeführten rechtskräftigen Bebauungspläne entsprechend der Aussagen des Steuerungskonzeptes zu ändern. Von der geänderten Art der baulichen Nutzung abgesehen, haben alle übrigen Festsetzungen der aufgeführten Bebauungspläne unverändert Bestand.

In den Bebauungsplänen aus den 50- er Jahren, die also vor Inkrafttreten der ersten Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Jahre 1962 entstanden, wurde die Art der baulichen Nutzung nicht wie heute üblich als Kern- oder Mischgebiet festgesetzt. Die baulichen Nutzungen wurden damals noch als gemisch-

te oder gewerbliche Nutzungen festgesetzt. Da auch diese Festsetzungen nach wie vor rechtsgültig sind, wurden die Formulierungen so in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Für Bebauungspläne, die bereits heute keine Ansiedlung von Spielhallen oder Wettbüros erlauben, ist eine Änderung der Nutzungsart entbehrlich. Zu diesen Bebauungsplänen zählen beispielsweise die Wallring-Pläne, der Bebauungsplan für die Schlossarkaden oder für den Steinweg. Sie wurden daher nicht in den Bereich A aufgenommen.

Eine Ausnahme bildet der rechtskräftige Bebauungsplan IN 212 für das Multiplexkino. Im Bebauungsplan ist ein Sondergebiet für das Kino festgesetzt. Spielhallen und Wettbüros sind dort derzeit unzulässig. Gemäß des Steuerungskonzeptes sind diese Nutzungen dort unkritisch und sollen daher in diesem Bereich künftig ausnahmsweise zugelassen werden können.

Rechtskräftiger Bebauungsplan, Nr. und Lage	Festgesetzte Art der baulichen Nutzung	Ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros gem. Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“
IN 20 von 1957, Wilhelm-, Fallersleber-, Schöppenstedter Str.	gemischte und gewerbliche Nutzungen	nein
IN 21 von 1956, Wilhelm-, Schöppenstedter Str., Steinweg	gemischte und gewerbliche Nutzungen	nein
IN 23 von 1967, Wilhelmstr., Neue Güldenlinke, Steinweg	MK, Tankstelle	nein
IN 24 von 1967, Wilhelm-, Schöppenstedter Str., Neue Güldenlinke	Anlagen für den ruhenden Verkehr + besondere privatwirtschaftliche Zwecke	nein
IN 25 von 1952, Mauern-, Fallersleberstraße, Theaterwall, Steinweg, Schöppenstedter Str.	gemischte und gewerbliche Nutzungen sowie Wohnen	nein
IN 28 von 1952, Reichs-, Kaiser-, Wendenstraße, Hagenmarkt	gemischte und gewerbliche Nutzungen, Wohnen sowie öffentliche Nutzungen	nein

IN 29 von 1956 Reichs-, Kaiser-, Wendenstraße, Ha- genmarkt	gemischte und gewerb- liche Nutzungen	nein
IN 30 von 1956 Reichs-, Kaiser-, Wendenstraße, Ha- genmarkt	gemischte und gewerb- liche Nutzungen	nein
IN 35 von 1966 Hagenmarkt	MK	nein
IN 36 von 1970 Hagenbrücke	MK	nein
IN 37 von 1972 Hagenbrücke, Großer Hof	MK	nein
IN 38 von 1954 Neue Knochenhauer-, Fallersleber Straße	gemischte und gewerb- liche Nutzungen sowie öffentliche Nutzungen	nein
IN 42 von 1972 Wenden-, Fallersle- ber-, Wilhelmstraße	MK, Wohnen oberhalb EG	nein
IN 46 von 1973 Wenden-, Wilhelm- straße, Bockstwete	MK, SO Wohnheim	ja, für nicht kerngebietstypische Spielhal- len und Wettbüros
IN 48 von 1965 Hagenmarkt, An der Katharinenkirche	MK, Gemeinbedarf	nein
IN 49 von 1972 Bohlweg, Wilhelm- straße, An der Katha- rinenkirche	MK	nein
IN 50 von 1979 Steinweg, Wilhelm- straße	MK	nein
IN 52 von 1953 Fallersleber Straße, Wilhelmstraße	gemischte und öffentli- che Nutzungen	nein
IN 54 von 1957 Casparistraße, Ha- genmarkt, Bohlweg	gemischte und gewerb- liche Nutzungen sowie öffentliche Nutzungen	nein
IN 55 von 1952 Hagenbrücke, Ha- genmarkt, Caspa- ristraße, Marstall	gemischte und gewerb- liche Nutzungen	nein

IN 56 von 1965 Hagenbrücke, Hagenmarkt, Casparistraße,	MK	nein
IN 68 von 1965 Weberstraße, Alte Waage, Lange Straße	MK, Gemeinbedarf	nein
IN 77 von 1969 An der Petrikirche, Radeklint, Lange Straße	MK, Gemeinbedarf	nein
IN 78 von 1971 Güldenstraße, Lange Straße	MK	nein
IN 79 von 1963 Lange Straße, Hintern Brüdern	MK, SO	nein
IN 84 von 1980 Packhof	MK	ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros, in Teilbereichen sind diese nur im ersten Obergeschoss (OG) ausnahmsweise zulässig.
IN 85 von 1983 Meinhardshof- West	MK	ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros
IN 87 von 1965 Sack, Schild, Papenstein	MK	ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros, diese sind nur im ersten OG ausnahmsweise zulässig.
IN 88 von 1967 Kleine Burg	MK	ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros, diese sind nur im ersten OG ausnahmsweise zulässig.
IN 90 von 1956 Neue Straße, Sack, Hintern Brüdern, Kannengießerstraße	gemischte und gewerbliche Nutzungen, Wohnen sowie öffentliche Nutzungen	ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros, diese sind nur im ersten OG ausnahmsweise zulässig.
IN 91 von 1956 Schild, Sack, Neue Straße, Kannengießerstraße	gemischte und gewerbliche Nutzungen sowie öffentliche Nutzungen	ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros, diese sind nur im ersten OG ausnahmsweise zulässig.
IN 94 von 1974 Gördelinger Straße, Schützenstraße	MK, Gemeinbedarf	nein
IN 95 von 1981 Lindentwete	MK	nein

IN 97 von 1964 Gördelinger Straße,	MI	nein
IN 98 von 1971 Gördelinger Straße	MK	nein
IN 104 von 1963 Güldenstraße, Rade- kint	MI	nein
IN 106 von 1970 Scharnstraße	MI	nein
IN 108 von 1969 Gördelinger Straße, Kaffeetwete	MK	nein
IN 112 von 1970 Sonnenstraße, Ech- ternstraße	MI, WA	nein
IN 114 von 1972 Güldenstraße, Son- nenstraße, Echtern- straße	MK	nein
IN 118 von 1966 Sonnen-, Gülden-, Echternstraße	MI	nein
IN 123 von 1964 Eiermarkt, Jakobska- pelle	MI, MK	nein
IN 125 von 1957 Altstadtmarkt, Görde- linger Straße, Schüt- zenstraße, Poststraße	gemischte und gewerb- liche Nutzungen	nein
IN 130 von 1969 Neue Straße, Ste- phan-, Schützenstra- ße	MK	nein
IN 131 von 1979 Neue Straße, Sack, Schuh-, Stephan-, Schützenstraße	MK	ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros, diese sind nur im ers- ten OG ausnahmsweise zulässig.
IN 135 von 1956 Friedrich -Wilhelm- Straße, Kohlmarkt, Hutfiltern, Kattreppe	gemischte und gewerb- liche Nutzungen sowie öffentliche Nutzungen	ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros, diese sind nur im ers- ten OG ausnahmsweise zulässig.
IN 138 von 1955 Poststraße, Kohl- markt, Jakobstraße, Brabandtstraße	gemischte und gewerb- liche Nutzungen	nein

IN 142 von 1969 Südstraße, Am Bruch- tor	MK	ja, für nicht kerngebietstypische Spielhal- len/ Wettbüros
IN 143 von 1974 Wall-, Bruch-, Fried- rich- Wilhelm- und Le- opoldstraße	MK	ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen/ Wettbüros
IN 144 von 1976 Wallstraße	MK	ja, für kerngebietstypische Spielhallen/ Wettbüros
IN 145 von 1966 Wall-, Leopoldstraße, Bruchtorwall, Fried- rich- Wilhelm- Platz	MK	ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen/ Wettbüros
IN 148 von 1967 Bohlweg- Westseite, Rathaus	MK, Gemeinbedarf	nein
IN 149 von 1973 Dankwardstraße	MK, Gemeinbedarf	nein
IN 153 von 1952 Stobenstraße	gemischte und gewerb- liche Nutzungen sowie öffentliche Nutzungen	nein
IN 154 von 1955 Waisenhausdamm	gemischte und gewerb- liche Nutzungen sowie öffentliche Nutzungen	ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros, diese sind nur im ers- ten OG ausnahmsweise zulässig.
IN 158 von 1974 Waisenhausdamm, Damm, Münzstraße	MK	ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros, diese sind nur im ers- ten OG ausnahmsweise zulässig.
IN 161 von 1963 Waisenhausdamm, Stobenstraße	MK	nein
IN 164 von 1963 Steinweg, Ehren- brechtstraße, Am Schlossgarten	MK	nein
IN 174 von 1953 Karrenführer-, Kuh-, Mandeln-, Stoben- straße, Ägidienmarkt	gemischte und gewerb- liche Nutzungen	nein
IN 179 von 1954 Bohlweg, Ölschlä- gern, Langedamm- straße, Ackerhof, Friesenstraße	MK	nein

IN 181 von 1972 Ackerhof – West, Langedammstraße	MK	nein
IN 183 von 1980 Leopoldstraße, Bruch- torwall, Lessingplatz, Hinter Ägidien	MK, Gemeinbedarf	nein
IN 185 von 1966 Ägidienmarkt, Kuh-, Auguststraße	MK	nein
IN 191 von 1970 Echternstraße, Eulen- spiegeltwete, Gülden- straße	MK, WA	nein
IN 192 von 1987 Martinikirche, Eier- markt, Güldenstraße	MK	nein
IN 193 von 1987 Bohlweg, Wilhelms- garten	MK	nein
IN 194 von 1987 Alte Waage	MI	nein
IN 195 von 1988 Friedrich-Wilhelm- Straße	MK	ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros, teilweise sind sie nur im ersten OG ausnahmsweise zuläs- sig.
IN 210 von 2000 Ackerhof - Ost	MK, WB ohne Vergnü- gungsstätten	nein
IN 211 von 2000 Kaiserstraße - Nord	MI, WA	nein
IN 212 von 1998 Multiplex-Kino, Lange Straße	SO	ja, für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros
IN 226 von 2007 Bohlweg-Südwest	MK	ja - teilweise, für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros, diese sind nur im ers- ten OG ausnahmsweise zulässig.
IN 230 von 2012 Lange Straße	MK	nein

In der Auflistung bleiben die Bebauungspläne, die durch Bebauungspläne aus jüngerer Zeit vollständig überdeckt werden und damit außer Kraft gesetzt sind, unberücksichtigt. Bebauungspläne hingegen, die durch Bebauungspläne aus jüngerer Zeit nur teilweise überdeckt sind und damit in Teilen noch rechtskräftig sind (IN 21, IN 50, IN 79, IN 130, IN 153, IN 154), wurden in den Bereich A aufgenommen.

5.2 Bereich B

Der Bereich B umfasst die unbeplanten Innenbereiche sowie Bereiche einfacher Bebauungspläne im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Es handelt sich also um die Bereiche, in denen die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB geregelt wird. Für diese Bereiche besteht gemäß § 9 Abs. 2b BauGB die Möglichkeit Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zuzulassen, nicht zuzulassen oder nur ausnahmsweise zuzulassen.

Die getroffenen Festsetzungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit in Teilbereichen des Bereiches B orientieren sich ebenfalls an den Ergebnissen des beschlossenen Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist erst dann gegeben, wenn die auf der Seite 11 genannten Kriterien positiv geprüft wurden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen beurteilt sich im Bereich B, abgesehen von der Nutzungsart der Vergnügungsstätten, weiterhin ausschließlich nach § 34 BauGB.

6 Gesamtabwägung

Die vorgesehene Planung ist mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Anforderungen an den Schutz sensibler Nutzungen im Innenstadtbereich sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Flächen	Flächengröße
Bereich A	ca. 63 ha
Bereich B	ca. 62 ha
Summe	ca. 125 ha

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lösen keine baulichen Maßnahmen aus, so dass der Stadt Braunschweig im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan keine Kosten entstehen.

Mit dem Bebauungsplan wird das zulässige Nutzungsspektrum geändert. Wesentliche Wertminderungen können in der Folge nicht erkannt werden, so dass gemäß § 42 BauGB Entschädigungsansprüche nicht entstehen.

9 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll

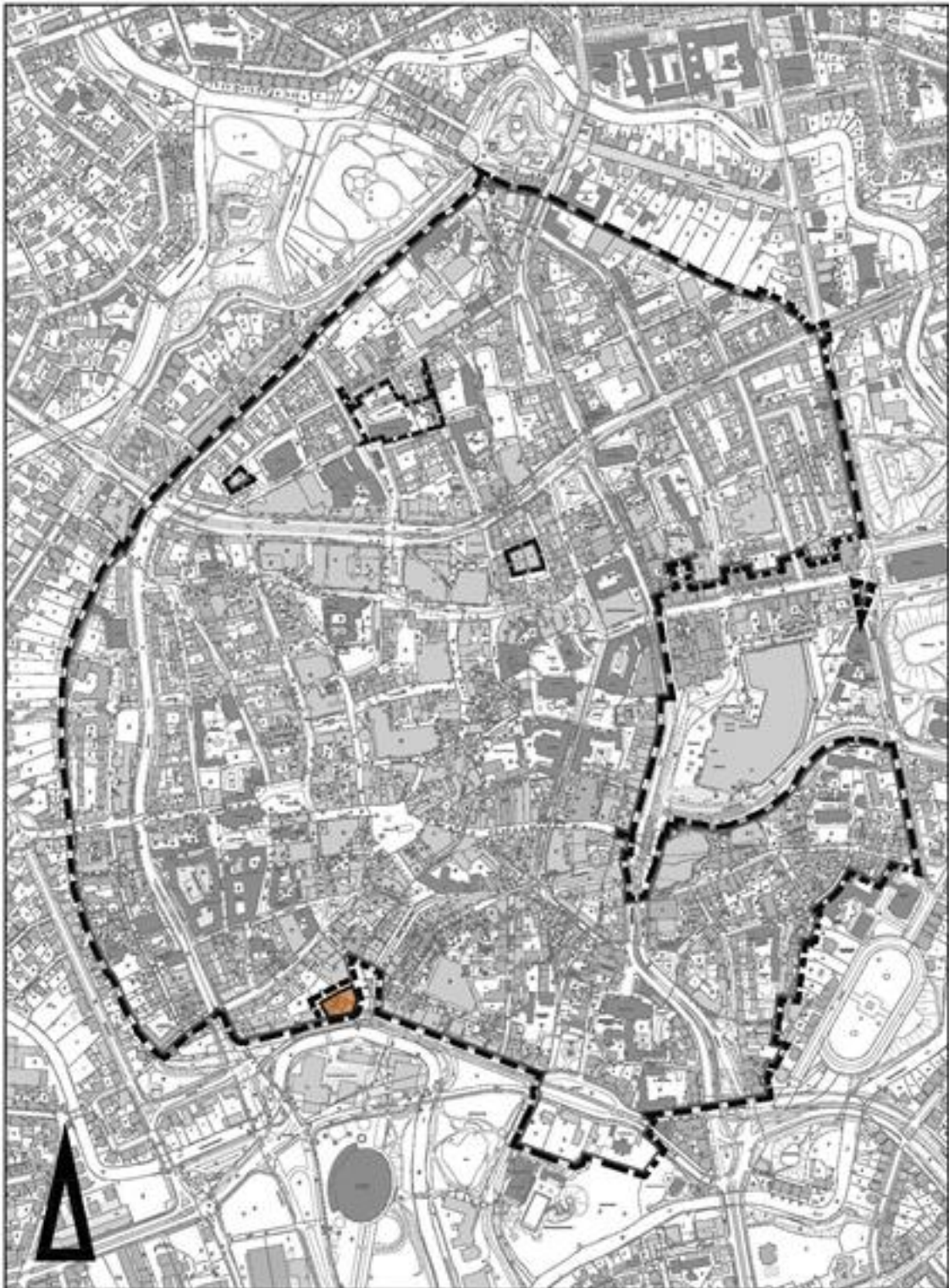
Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne


Die im Bereich A liegenden rechtskräftigen Bebauungspläne werden geändert. Von den Änderungen innerhalb der festgesetzten Art der baulichen Nutzung abgesehen, haben alle übrigen Festsetzungen der aufgeführten Bebauungspläne unverändert Bestand.

Bebauungsplan
Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt
 Änderung des Geltungsbereiches

IN 250



Stadtgrundkarte TM der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte TM
TM © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation
TM © LGLN Landesvermessungsamt Niedersachsen - Ingenieurbüro-Geodäsie- und Vermessungstechnik

 Aufnahme in den
Geltungsbereich

Betreff:

Lärmbelästigungen im Bereich Rischkampweg

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

17.02.2017

Beratungsfolge:

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (zur
Beantwortung)

01.03.2017

Status

Ö

Sachverhalt:

Dem Stadtbezirksrat sind wiederholt (bei der Einwohnerfragestunde und durch E-Mail) von Anwohnern aus dem Bereich Rischkampweg Beschwerden über Lärmbelästigungen bei Veranstaltungen im Lokpark an der Borsigstraße vorgetragen worden. Der Stadtbezirksrat hat in dieser Angelegenheit keine weiteren Erkenntnisse.

Wir fragen daher an:

1. Welche Auflagen gelten für Veranstaltungen im Lokpark, insbesondere was Lärmemissionen angeht?
2. Welche Lärmimmissionen sind im Bereich Rischkampweg nach den rechtlichen Bestimmungen grundsätzlich oder im Einzelfall (wie oft) ausnahmsweise zulässig?
3. Hat die Stadtverwaltung Erkenntnisse über Verstöße gegen die Auflagen für Veranstaltungen im Lokpark, und falls ja, welche Maßnahmen hat sie in dem Zusammenhang ergriffen?

Anlagen:

keine

<i>Betreff:</i> Lärmbelästigungen im Bereich Rischkampweg

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	<i>Datum:</i> 09.03.2017
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i> Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (zur Kenntnis)	<i>Sitzungstermin</i> 15.03.2017	<i>Status</i> Ö
--	-------------------------------------	--------------------

Sachverhalt:

Zur Anfrage der Fraktion der SPD im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof vom 17.02.2017 (17-03931) wird wie folgt Stellung genommen:

Zu Frage 1:

Sollen in nicht dauerhaft genehmigten Versammlungsräumen, die mehr als 200 Besucher fassen können, Veranstaltungen stattfinden, so müssen diese nach § 47 Nds. Versammlungsstättenverordnung (NVStättVO) vorab beantragt werden. Da es sich formell um eine vorübergehende Nutzungsänderung in eine Versammlungsstätte handelt, sind diese Veranstaltungen genehmigungspflichtig. Die Veranstaltungen im Lokpark werden beim Referat Bauordnung regelmäßig beantragt und mit entsprechenden Auflagen genehmigt.

Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzung (hier: u. a. Rischkampweg) nachweislich sicherzustellen, werden bei lärmintensiven Veranstaltungen im Lokpark diverse immissionsschutzrechtliche Auflagen erteilt. Unter anderem besteht für die Veranstalter die Verpflichtung, die Verstärkeranlagen einzumessen und den Schalldruckpegel während der Veranstaltung messtechnisch zu überwachen. Hierzu werden Messpunkte vorgegeben. Ergänzend hierzu werden zur Kontrolle in Absprache mit einem Anwohner aus dem Rischkampweg 9 B Schalldruckpegelmessungen an seinem Wohnhaus durchgeführt.

Zu Frage 2:

Bei Veranstaltungen dürfen nach den Vorschriften des § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) unbeteiligte Dritte in ihrem Ruhebedürfnis nicht erheblich belästigt werden. Ab wann eine Umwelteinwirkung schädlich und damit als erheblich im Sinne des § 22 BImSchG anzusehen ist, regelt im vorliegenden Fall die Freizeitlärm-Richtlinie i. V. m. der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Hier sind mehrere, unterschiedliche Immissionsrichtwerte genannt. Die Höhe der jeweiligen Immissionsrichtwerte ergibt sich aus der Gebietseinstufung nach baurechtlichen bzw. bauplanerischen Vorgaben. Diese Richtwerte dürfen, gemessen 0,5 m vor den geöffneten Fenstern des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes der unmittelbaren Nachbarschaft (Wohnen, Büro etc.), nicht überschritten werden. Der Rischkampweg befindet sich in einem Allgemeinen Wohngebiet, so dass im vorliegenden Fall 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden dürfen.

Auf Grund voraussehbarer Besonderheiten werden auf Antrag vereinzelt sog. „seltene Ereignisse“ vergeben. In diesem Fall ist ein entsprechender höherer Immissionsrichtwert von 70 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht zulässig. Nach Ziff. 7.2 der TA Lärm i. V. m.

Ziffer 2 der Freizeitlärmrichtlinie können die Richtwerte für seltene Ereignisse an nicht mehr als 18 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden zugelassen werden.

Zu Frage 3:

Erkenntnisse über Verstöße gegen die immissionsschutzrechtlichen Auflagen liegen nicht vor.

Leuer

Anlage/n:
keine

Betreff:

**Müllablagerungen im Umfeld der ehemaligen Gartenkolonie
Ausbesserungswerk**

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

17.02.2017

Beratungsfolge:

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (zur
Beantwortung)

01.03.2017

Status

Ö

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 18.06.2014 hat sich der Stadtbezirksrat mit der Schließung der Gartenkolonie Ausbesserungswerk befasst. Den Pächtern war zum 30.11.2014 gekündigt worden. Mittlerweile ist die Gartenkolonie aufgegeben und dem Verfall anheim gegeben.

Wir sind heute darauf hingewiesen worden, dass sich im Umfeld der ehemaligen Gartenkolonie Abfallsäcke, Sperrmüll, Autoreifen und Sondermüll türmen (s. Fotos). Bei der Ablagerung dürfte es sich um zum Teil massive Ordnungswidrigkeiten nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz handeln.

In diesem Zusammenhang fragen wir an:

1. Wer ist für die Beseitigung der Abfallhalden verantwortlich?
2. Wer ist für die Verkehrssicherung des frei zugänglichen Geländes der ehemaligen Gartenkolonie mit offenen Schächten, zerbrochenen Glasscheiben und anderen Gefahrenpunkten zuständig?
3. Welche Maßnahmen ergreift die Stadtverwaltung, um den unhaltbaren Zuständen abzuhelpen?

Anlagen: 6 Fotos













Betreff:

Müllablagerungen im Umfeld der ehemaligen Gartenkolonie Ausbesserungswerk

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

08.03.2017

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (zur Beantwortung)

Sitzungstermin

15.03.2017

Status

Ö

Sachverhalt:

Zur Anfrage der Fraktion der SPD im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof vom 17.02.2017 (17-03932) wird wie folgt Stellung genommen:

Zu Frage 1:

Die Abfälle stammen augenscheinlich aus der Aufgabe der Gartenanlagen. Die Abfälle befinden sich zum einen außerhalb des umzäunten Geländes und zum anderen innerhalb der ehemaligen Kolonie. Die Verursacher sind anhand der aktuellen Situation indessen nicht zu bestimmen. Daher ist der Grundstückseigentümer für die Entsorgung der Abfälle in Anspruch zu nehmen.

Zu Frage 2:

Für die Verkehrssicherheit eines Grundstücks ist grundsätzlich der Eigentümer verantwortlich. Ob die Verkehrssicherungspflicht vom Eigentümer vorliegend auf Dritte übertragen wurde, ist der Verwaltung nicht bekannt. Erster Ansprechpartner ist daher zunächst der Eigentümer. Wie unter Nr. 1 ausgeführt, ist das ehem. Koloniegelände umzäunt.

Zu Frage 3:

Die Verwaltung wird den Grundstückseigentümer zur Entsorgung der Abfälle auffordern.

Leuer

Anlage/n:

keine