

Betreff:**Bebauungsplan "Celler Straße/Neustadtring", NP 46
Stadtgebiet zwischen Celler Straße, Eichtalstraße,
Kreuzkampstraße, Lenastraße und Neustadtring
Auslegungsbeschluss****Organisationseinheit:**Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz**Datum:**

11.09.2019

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung)	29.10.2019	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	30.10.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	05.11.2019	N

Beschluss:

"Dem Entwurf des Bebauungsplanes „Celler Straße/Neustadtring“, NP 46 sowie der Begründung wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 (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 und Planungsziel

Am 14. Februar 2017 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes „Celler Straße/Neustadtring“, NP 46, beschlossen. Anlass waren zwei Bauanträge zur Nutzungsänderung von Ladeneinheiten in Spielhallen (Celler Straße 26 und 97). Für die Spielhallen war jeweils eine Nutzfläche von bis zu 100 m² beantragt. Damit sind sie als nicht-kerngebietstypische Spielhallen (< 100 m²) einzustufen. Für die betroffenen Flächen gibt es keine Bebauungspläne. Gemäß § 34 BauGB wären beide Spielhallen vorbehaltlich einer konkreten Prüfung voraussichtlich genehmigungsfähig gewesen. Trotz gewerblicher Nutzungen ist der Bereich entlang der Celler Straße stark von Wohnbebauung geprägt. Daher ist eine planungsrechtliche Regelung der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros erforderlich.

Auf der Basis des „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“, das vom Rat im Jahr 2012 beschlossen wurde, soll im Bebauungsplan NP 46 die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros geregelt werden. In dem Konzept wird der Standort „Celler Straße/Weißes Roß“ als Bereich dargestellt, in dem nicht-kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros

ausnahmsweise zugelassen werden können. Von dieser Darstellung sind die Flächen des Einkaufszentrums „Weißes Roß“, östlich gegenüberliegend entlang der Celler Straße und südlich gegenüberliegend am Neustadtring umfasst. Der Bebauungsplan NP 46 weicht an der Ostseite der Celler Straße von diesem Konzept ab: Hier sollen Spielhallen und Wettbüros aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen

Das Planverfahren wird unter Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde deshalb abgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, und sonstiger Stellen wurde in der Zeit vom 29. November 2017 bis 3. Januar 2018 durchgeführt. Nach dieser Beteiligung wurde die Planung ergänzt und geändert.

Eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB, und sonstiger Stellen wurde in der Zeit vom 21. Juni 2019 bis 21. Juli 2019 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 4. Juli 2019 bemängelt die IHK Braunschweig, dass der Gewerbefreiheit der Betreiber von Spielhallen und Wettbüros eine zu enge Grenze gesetzt wird. Die im städtischen Steuerungskonzept Vergnügungsstätten dargestellte Standortfläche „Celler Straße/Weißes Roß“ soll im Bebauungsplan entlang der Ostseite der Celler Straße NP 46 entsprechend für eine potentielle Ansiedlung vorgesehen werden. Aus den in der Begründung in Kap. 5 dargelegten Gründen wird diesem Vorschlag nicht gefolgt.

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

Beteiligung der Öffentlichkeit

Das Planverfahren wird unter Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 (1) wurde deshalb abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf Grundlage von § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Empfehlung

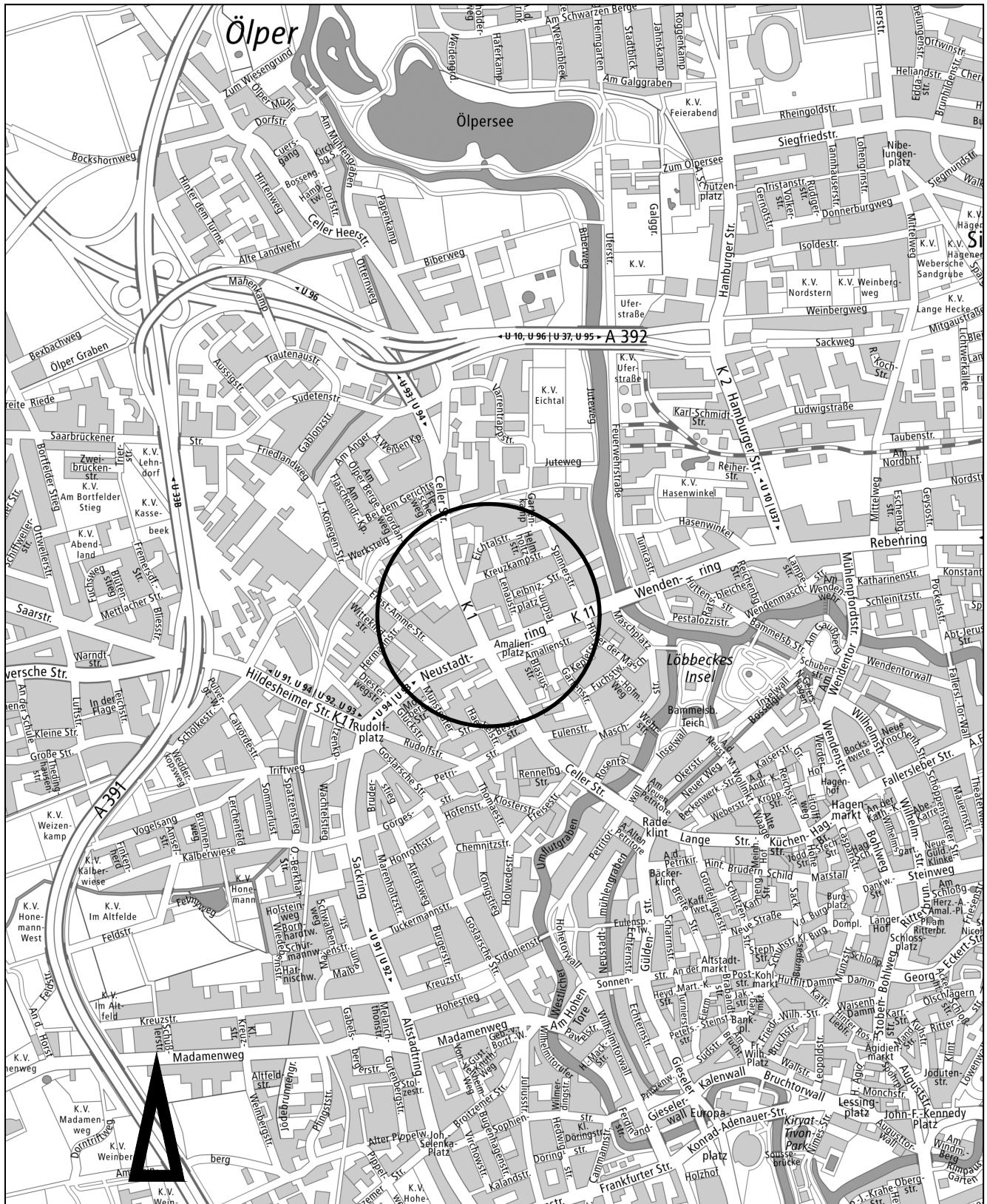
Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Celler Straße/Neustadtring“, NP 46.

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 4: Begründung

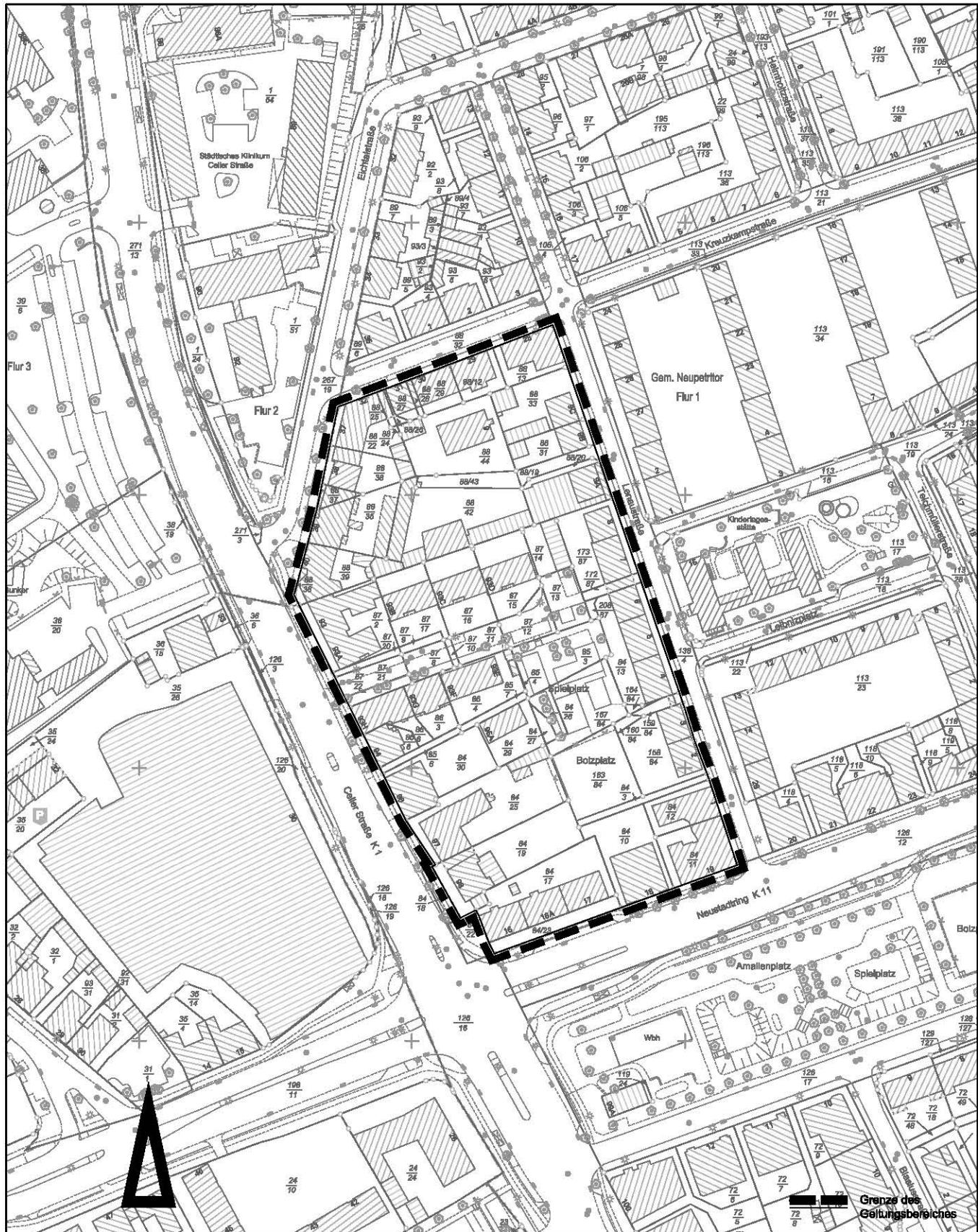
Bebauungsplan
Celler Straße/Neustadtring
Übersichtskarte

NP 46


**Bebauungsplan
Celler Straße/Neustadtring**

NP 46

Geltungsbereich, Verfahrensstand § 3(2) BauGB, 26. Juli 2019



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

1) © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

2) ©  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig/Wolfsburg

Maßstab ca. 1:2000

Bebauungsplan

Celler Straße/Neustadtring

NP 46

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 9 BauGB

- | I | Art der baulichen Nutzung |
|----|--|
| 1. | Gemäß § 9 (2b) BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans NP 46 folgende Unterarten von Vergnügungsstätten unzulässig: <ul style="list-style-type: none"> – kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Spielhallen, – kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Wettbüros. |
| 2. | Spielhallen im Sinne dieser Festsetzungen sind Betriebe, die gemäß § 33 i Gewerbeordnung (GewO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2019 (BGBl. I S. 846), ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeit gemäß § 33 c Abs. 1 S. 1 GewO oder der Veranstaltung anderer Spiele mit Gewinnmöglichkeit gemäß § 33 d Abs. 1 S. 1 GewO dienen. |
| 3. | Wettbüros im Sinne dieser Festsetzungen sind Ladenlokale, in denen Wetten auf bestimmte (Sport-) Ergebnisse abgeschlossen und Angebote zur Wettverfolgung sowie zum Verweilen geboten werden. |
| 4. | Kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne dieser Festsetzungen sind Vergnügungsstätten, die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. |
| 5. | Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne dieser Festsetzungen sind Vergnügungsstätten, die gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Besonderen Wohngebieten, gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereichen von Mischgebieten und gemäß § 6 a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umgangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. |

B Hinweise

1. Boden, Abfall, Grundwasser

- 1.1 Im Plangebiet befinden sich altlastenverdächtige Flächen, bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen vorliegen können. Teilweise erfolgten bereits Untergrunduntersuchungen, bei denen Schadstoffeinträge nachgewiesen werden konnten. Der genaue Sachstand kann im Rahmen einer Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis bei der unteren Bodenschutzbehörde der Abteilung Umweltschutz der Stadt Braunschweig abgefragt werden.

Bei Baumaßnahmen auf den von schädlichen Bodenveränderungen betroffenen Flächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit besonderen Anforderungen/Nebenbestimmungen zu rechnen.

- 1.2 Das Grundwasser ist in großen Teilen des Planbereichs erheblich mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) verunreinigt. Nutzungen des Grundwassers sind in der Regel nicht oder nur eingeschränkt erlaubnisfähig. Bei Grundwasserhaltungsmaßnahmen ist im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens mit besonderen Anforderungen/Nebenbestimmungen zu rechnen.

- 1.3 Eine technische Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bereich von Bodenverunreinigungen nicht ohne weiteres erlaubnisfähig. Ggf. ist die Versickerung nach der Durchführung von z.B. Bodenaustauschmaßnahmen möglich.

- 1.4 Im Plangebiet befinden sich mehrere Grundwassermessstellen. Die Messstellen sind zu erhalten und jederzeit zugänglich zu halten. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Abteilung Umweltschutz der Stadt Braunschweig ist eine Verlegung einzelner Messstellen auf Kosten des Antragstellers möglich.

Bebauungsplan
Celler Straße/Neustadtring
Begründung

NP 46

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
4	Umweltbelange	5
5	Begründung der Festsetzungen	5
6	Gesamtabwägung	9
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	10
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	10

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 08.07.2019 -

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)
- 1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- 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 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
- 1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 3 § 21 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88).
- 1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)
- 1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2017 und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist Braunschweig im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum verbindlich festgelegt. Dem oberzentralen Verbund sind die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ zugewiesen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird im RROP 2008 nachrichtlich als vorhandener Siedlungsbereich dargestellt. Für die Celler Straße und den Neustadtring ist die Signatur „Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung“ dargestellt.

Damit ist der Bebauungsplan NP 46 gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

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 Wohnbauflächen dar. Damit ist der Bebauungsplan NP 46 gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes NP 46 bestehet kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Vorhaben sind gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2.4 Steuerungskonzept Vergnügungsstätten und spezielle Rechtsgrundlagen

Der Rat der Stadt Braunschweig hat in seiner Sitzung am 20. November 2012 das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ beschlossen. Auf der Basis dieses Konzeptes soll insbesondere die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros im gesamten Stadtgebiet Braunschweig geregelt werden. Für andere Arten von Vergnügungsstätten (u.a. Nachtlokale, Diskotheken) gibt das Konzept grundsätzliche Empfehlungen. Das Vergnügungsstättenkonzept enthält damit „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu beachten, entfaltet jedoch keine eigenständige unmittelbare Rechtswirkung.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Für das Stadtgebiet zwischen Celler Straße, Eichtalstraße, Kreuzkampstraße, Lenaustraße und Neustadtring hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig am 14. Februar 2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Celler Straße/Neustadtring“, NP 46, beschlossen.

Anlass war im Jahr 2016 ein Antrag auf Nutzungsänderung einer Ladeneinheit in eine Spielhalle mit einer Nutzfläche von etwas unter 100 m² für das Grundstück Celler Straße 97. Im gleichen Zeitraum ging ein Antrag für eine Spielhalle für das Grundstück Celler Straße 26 ein.

Der Bereich entlang der Celler Straße kann im Sinne von § 34 (2) BauGB als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO eingestuft werden. Vorbehaltlich einer konkreten Einzelfallprüfung wäre die Spielhalle nach dem Stand der damaligen Rechtsprechung voraussichtlich – jedoch gemäß § 6 (3) BauNVO wegen der fehlenden überwiegenden gewerblichen Prägung nur ausnahmsweise – genehmigungsfähig gewesen, wenn nachgewiesen worden wäre, dass es sich um eine nicht-kerngebietstypische Spielhalle handelte.

Da der Bereich entlang der Celler Straße jedoch trotz der gewerblichen Nutzungen und der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen stark von Wohnbebauung geprägt ist und die rückwärtige Bebauung ausschließlich dem Wohnen dient, ist eine planungsrechtlich verbindliche Regelung der Zulässigkeit von Spielhallen und den in den Auswirkungen vergleichbaren Wettbüros erforderlich.

Zur Sicherung der Planung wurde am 31. Mai 2017 eine Veränderungssperre erlassen und bis zum 29. Mai 2021 einmal verlängert. Die beantragte Spielhalle wurde auf Basis der Veränderungssperre abgelehnt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes (Mai 2019) befindet sich ein Kosmetikstudio in dem Ladenlokal.

Der Rat der Stadt Braunschweig hat am 20. November 2012 das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ beschlossen. Auf der Basis dieses Konzeptes soll insbesondere die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros im gesamten Stadtgebiet Braunschweig geregelt werden. Im Vergnügungsstättenkonzept wurden dafür stadtweit Standortbereiche untersucht („Suchräume“), die bereits eine Vorprägung durch Spielhallen und Wettbüros haben und/oder relevante Standortfaktoren aus Betreibersicht für die potentielle Entwicklung solcher Einrichtungen aufweisen. Auf Basis dieser Analyse und daraus abgeleiteter allgemeiner Empfehlungen wurden konkretere Standorte definiert, an denen die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros grundsätzlich in Frage kommt, da hier nicht mit negativem städtebaulichen Auswirkungen von ausreichendem Gewicht zu rechnen ist, wenn die Kriterien der ausnahmsweise Zulässigkeit eingehalten werden. Die Standortempfehlungen enthalten dabei Hinweise darauf, ob die Standorte nur für nicht-kerngebietstypische oder auch für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros in Frage kommen.

Grundsätzlich sieht das Vergnügungsstättenkonzept vor, Spielhallen und Wettbüros nur noch an den im Konzept dargestellten geeigneten Standorten und nur noch ausnahmsweise zuzulassen und im Übrigen auszuschließen. Diese Vorgehensweise ist aufgrund der vorliegenden Ausstattungsdichte, der Expansionsbestrebungen seitens der Betreiber und aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen der Häufung von Vergnügungsstätten gerechtfertigt und geboten. Dies bedeutet, dass – nach Ergebnis der erforderlichen Einzelfallprüfung – je Standortumfeld in der Regel nur eine Spielhalle/ein Wettbüro angesiedelt werden kann.

Das Vergnügungsstättenkonzept stellt den Standort „Celler Straße/Weißes Roß“ als Bereich dar, in dem nicht-kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zugelassen werden können. Von der Darstellung sind die Flächen des Einkaufszentrums Weißes Roß, östlich gegenüberliegend entlang der Celler Straße und südlich gegenüberliegend im Kreuzungsbereich am Neustadtring umfasst.

Hier befindet sich bereits eine Spielhalle (Celler Straße 26, Eingang vom Neustadtring aus).

Mit dem Bebauungsplan NP 46 sollen die Ziele des Vergnügungsstättenkonzeptes für das Plangebiet in verbindliches Planungsrecht umgesetzt werden. Es sollen Festsetzungen in Bezug auf Spielhallen und Wettbüros getroffen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und Fehlentwicklungen in Bezug auf die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros vorzubeugen. Unter Berücksichtigung der besonderen Standortbedingungen sollen allerdings im Geltungsbereich des Bebauungsplans NP 46 auch im Bereich entlang der Celler Straße abweichend vom Vergnügungsstättenkonzept Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen werden (s. Kap. 5)

Dazu wird gemäß § 9 (2b) BauGB nur die zulässige Art der Nutzung im Hinblick auf

bestimmte Unterarten von Vergnügungsstätten geregelt. Für die Aufstellung des Bebauungsplans NP 46 kann deshalb ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Auch die übrigen Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren sind erfüllt (s. Kap. 4).

4 Umweltbelange

Im Bebauungsplan NP 46 soll ausschließlich gemäß § 9 (2b) BauGB die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros als Unterart von Vergnügungsstätten geregelt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach den Bestimmungen des § 34 BauGB (Im Zusammenhang bebauter Ortsteile).

Für die Aufstellung des Bebauungsplans NP 46 wird deshalb ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- oder Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten in Bezug auf schwere Unfälle gemäß § 50 BImSchG zu beachten sind.

Von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen. Umweltbelange sind gleichwohl in die Planung und Abwägung einzustellen, soweit wesentliche Änderungen erkennbar sind.

Durch den Bebauungsplan NP 46 werden keine neuen oder zusätzlichen Baurechte geschaffen. Aus der Planung ergeben sich daher keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Auch ermöglicht der Bebauungsplan NP 46 keine über das gemäß § 34 BauGB geltende Planungsrecht hinausgehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Ausgleichsmaßnahmen i.S. der Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind somit nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan NP 46 werden auch keine neuen Nutzungen zugelassen, die erheblichen Umweltauswirkungen erstmalig ausgesetzt würden. Die bestehenden Belastungen (z.B. Lärm) bleiben unverändert bestehen und werden durch die Planung nicht verändert.

5 Begründung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Vergnügungsstätten sind im Rahmen der Gewerbefreiheit grundsätzlich legal und können nicht in einem Stadtgebiet vollständig ausgeschlossen werden. Eine reine Negativplanung würde dem Grundsatz der Wahrung städtebaulicher Entwicklung und Ordnung widersprechen. Deshalb gilt es, ein adäquates und marktkonformes, d.h. umsetzbares Angebot an Zulässigkeitsbereichen vorzuhalten. Es müssen Standorte angeboten werden, an denen solche Einrichtungen angesiedelt werden können. Diese Standorte müssen auch aus Betreibersicht für eine wirtschaftliche Betriebsführung geeignet sein. Diese Aufgabe wurde mit dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Braunschweig erfüllt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind vorrangig städtebauliche Belange zu berücksichtigen. Spielhallen und Wettbüros können durch ihre Lage, ihre Anzahl

oder Häufigkeit eine bestimmte „Lage“ dominieren, so dass eine Abwertung von Geschäftslagen und eine Zerstörung funktionsfähiger Versorgungsstrukturen oder die Beeinträchtigung von Gebieten mit Wohnnutzungen und sozialen Einrichtungen in Gang gesetzt wird. Es können negative Auswirkungen auf das Ortsbild (verklebte Schaufenster, aggressive Werbung), das Wohnumfeld und das Bodenpreisgefüge (höhere Mietzahlungsfähigkeit als andere Nutzungen) auftreten. Diese städtebaulich negativen Auswirkungen werden zusammenfassend als „Trading-Down-Effekt“ beschrieben.

Durch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros sind neben den genannten wirtschaftlichen und städtebaulichen Belangen auch soziale und gesundheitliche Belange betroffen, insbesondere der Jugendschutz und die Vorsorge gegen Suchtgefährden. Diesen Belangen tragen die einschlägigen speziellen Rechtsvorschriften und sonstigen Grundlagen Rechnung, wie insbesondere:

- Gemäß § 10 Niedersächsisches Glücksspielgesetz (NGlÜSpG) vom 17. Dezember 2007 muss der Abstand zwischen Spielhallen mindestens 100 m betragen. Maßgeblich ist die kürzeste Verbindung (Luftlinie) zwischen den Spielhallen.
- Gemäß § 25 (2) Glücksspielstaatsvertrag (GlüStV) vom 15. Dezember 2011 ist die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen steht, insbesondere in einem Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist, ausgeschlossen. Gemäß § 21 (2) GlüStV dürfen in einem Gebäude oder Gebäudekomplex, in dem sich eine Spielhalle befindet, Sportwetten nicht vermittelt werden.
- Weitere Regelungen finden sich in der Spielverordnung (SpielV: maximal 12 Geräte je Spielhalle, maximal ein Gerät je volle 12 m²) und in der Gewerbeordnung (GewO).

Das Vergnügungsstättenkonzept stellt den Standort „Celler Straße/Weißes Roß“ als Bereich dar, in dem nicht-kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zugelassen werden können. Von der Darstellung sind die Flächen des Einkaufszentrums Weißes Roß, östlich gegenüberliegend entlang der Celler Straße (Celler Straße 93 bis 98 sowie das Eckgrundstück Neustadtring 16) und südlich gegenüberliegend im Kreuzungsbereich am Neustadtring umfasst. Hier befindet sich bereits eine Spielhalle (Celler Straße 26, Eingang vom Neustadtring aus).

Aus Betreibersicht ist der Standort gemäß Vergnügungsstättenkonzept insbesondere im Bereich des Einkaufszentrums Weißes Roß und seiner unmittelbaren Umgebung wegen der Einzelhandelsprägung und dem dortigen Angeboten an Stellplätzen gut geeignet.

In städtebaulicher Hinsicht weist der im Vergnügungsstättenkonzept untersuchte Bereich („Suchraum“) entlang der Celler Straße von der Eichtalstraße bis zum Okerumflutgraben eine vergleichsweise stabile Struktur und heterogene Mischung auf. In dem Vergnügungsstättenkonzept wird – basierend auf den Zuständen im Jahre 2012 – aufgeführt, dass Trading-Down-Prozesse bisher nur bedingt erkennbar sind, wenngleich die Qualität der Ladenlokale nicht immer der Lagegunst gerecht wird. Auf der anderen Seite ist zu bedenken, dass sowohl in den unmittelbar im Standortbereich vorhandenen Wohnbauflächen sowie im näheren (Eichtal) und weiteren (Westliches Ringgebiet/Förderkulisse „Soziale Stadt“) Umfeld soziale Ungleichgewichte erkennbar sind. Die Bewohnerschaft gehört zu einem größeren Anteil einer sozial schwachen Klientel an. Es ist davon auszugehen, dass diese soziale Disposi-

tion sehr stark mit den bodenrechtlichen Kriterien verschränkt ist und bodenrechtliche Spannungen auch im Hinblick auf die Sozialstruktur zu bewerten sind. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit der Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros ein Trading-Down-Effekt bzw. ein „Umkippen“ eines Standortbereiches sehr viel schneller und vor allem konsequenter erfolgen kann, als dies in sozial eher ausgewogenen Stadtteilen der Fall wäre. Damit ist an die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten an der Celler Straße ein deutlich höherer Maßstab anzulegen als in einem sozial ausgeglichenen Umfeld.

Aus diesen Gründen ist im Vergnügungsstättenkonzept nur der Bereich um das Einkaufszentrum Weißes Roß, nicht aber die übrigen Abschnitte der Celler Straße südlich vom Neustadtring als Standort für ausnahmsweise zulässige nicht-kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros ausgewiesen.

Im Rahmen einer konkreteren Prüfung dieses Standortes ist folgendes festzustellen: Der Teilbereich östlich der Celler Straße ist trotz seiner Lage an einer Hauptverkehrsstraße als sensibel einzustufen. Auch wenn die Flächen an der Celler Straße aufgrund der gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen als Mischgebiet eingestuft werden können, liegt hier keine überwiegende gewerbliche Prägung vor. Die Wohnnutzungen in den Obergeschossen bestimmen den Charakter dieses Bereiches. Die gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen sind mit der darüber liegenden Wohnnutzung vereinbar. Das Gebiet ist durch den Straßenverkehr stark lärmvorbelastet. Weitere Belastungen, z.B. durch an- und abfahrenden Kundenverkehr oder durch eine negative Veränderung des Gebietscharakters sollen vermieden werden. Auch ist der Bereich durch die vorhandene Spielhalle in relativer Nähe (Abstand ca. 105 m Luftlinie) südlich vom Neustadtring (Celler Straße 26, Eingang vom Neustadtring) bereits geprägt und in Bezug auf Spielhallen „versorgt“.

Deshalb wird im Bereich entlang der Celler Straße von der grundsätzlichen Darstellung im Vergnügungsstättenkonzept abgewichen: In diesem Bereich werden Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen. Dadurch wird der Standort jedoch nicht in einem so erheblichen Umfang reduziert, dass er seine Funktionsfähigkeit für die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros verlieren würde. Die aus Betreibersicht interessanten Flächen im Bereich des Einkaufszentrums Weißes Roß können aktiviert werden. Dazu ist eine Änderung des Bebauungsplans NP 42 erforderlich, da dieser bisher noch Vergnügungsstätten ausschließt. Dieser Bebauungsplan trat im Jahr 2007 und damit weit vor dem Beschluss über das Vergnügungsstättenkonzept in Kraft, so dass er dieses Entwicklungsziel noch nicht berücksichtigen konnte.

Ferner stehen nach wie vor die Flächen südlich vom Neustadtring/Ecke Celler Straße zur Verfügung, also der Bereich, in dem sich heute auch eine Spielhalle befindet, die dort auf Basis des Vergnügungsstättenkonzeptes genehmigt wurde.

Damit kann festgestellt werden, dass die Abweichung von der grundsätzlichen Darstellung im Vergnügungsstättenkonzept nicht so erheblich ist, dass dadurch die Ziele dieses Konzeptes unterlaufen würden.

Ferner ist in der Abwägung zu berücksichtigen, dass im Jahr 2018 eine Änderung des Vergnügungsstättenkonzeptes vom Rat beschlossen wurde: In relativer Nähe wurde der Bereich Celler Straße/Celler Heerstraße/A 392 als Ergänzung des Standortes Varrentrappstraße in das Konzept aufgenommen, so dass hier eine weitere Spielhalle genehmigt werden konnte. Die detaillierte Prüfung des konkreten Einzelfalls hatte ergeben, dass gegen die Ansiedlung keine städtebaulichen oder sonstigen Bedenken bestanden. Damit ist an dieser Hauptverkehrsachse Richtung Nordwesten ein weiteres Angebot aus diesem Sektor gegeben.

Der Bebauungsplan NP 46 enthält demnach folgende Regelungen:

Im Plangebiet sind Spielhallen und Wettbüros unzulässig und zwar sowohl kerngebietstypische als auch nicht-kerngebietstypische Betriebe.

Um keine neuen Begrifflichkeiten zu schaffen und Regelungslücken vorzubeugen, orientiert sich die in den Festsetzungen aufgeführte Definition der Nutzung „Spielhalle“ an der Gewerbeordnung (GewO). Hierzu zählen Betriebe, in denen ausschließlich oder überwiegend Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeiten in Geld oder Ware aufgestellt werden (§ 33 i GewO) und/oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeiten angeboten werden. (§ 33 d GewO, z.B. Preisskat).

Die Nutzung „Wettbüro“ wird – insbesondere zur Abgrenzung von Wettannahmestellen – so definiert, dass es sich um Ladenlokale handelt, in denen Wetten auf bestimmte (Sport)-Ergebnisse abgeschlossen und Angebote zur Wettverfolgung sowie zum Verweilen (Aufenthalt, Verzehr von Speisen und/oder Getränken) geboten werden. Die Nachverfolgung von Sportereignissen und deren Ergebnissen stellt im Ergebnis eine Aufenthaltsqualität dar und soll deshalb nicht zugelassen werden. 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 Wettbewerbs selbst muss ausgeschlossen sein.

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 sowie in Urbanen Gebieten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Die endgültige Einschätzung der Gebietsverträglichkeit unterliegt immer einer Einzelfallentscheidung, bei der die konkreten Rahmenbedingungen zu prüfen sind. Für die Einordnung sind u.a. die Anzahl der im jeweiligen Vorhaben geplanten Besucher- und Spielerplätze sowie die Größe der Einrichtung entscheidende Kriterien.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans NP 46 sind kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros bereits nach § 34 BauGB unzulässig. Die – je nach Ergebnis der Einzelfallprüfung – eventuell zulässigen nicht-kerngebietstypischen Spielhallen und Wettbüros werden ausgeschlossen, da mit einer Ansiedlung folgende negative städtebauliche Auswirkungen zu besorgen wären:

- In einer Entfernung von ca. 105 m Luftlinie befindet sich bereits eine Spielhalle, Damit ist der im Niedersächsischen Glücksspielgesetz festgelegte 100 m-Radius zur Verhinderung einer negativen Häufung von Spielhallen annähernd betroffen, der bei der planungsrechtlichen Bewertung ein Orientierungswert ist. Es kann angenommen werden, dass dieser Standort aufgrund seiner Lagegunst auch langfristig für Spielhallen und Wettbüros attraktiv ist und auch entsprechend genutzt wird, so dass die negative Vorbildwirkung voraussichtlich auf absehbare Zeit erhalten bleibt.

- Es können negative Verschiebungen im Bodenpreisgefüge auftreten und bodenrechtlichen Spannungen hervorgerufen werden. Darunter fallen überzogene Renditeerwartungen seitens der Grundstückseigentümer, die insbesondere zu Verdrängungseffekten in Bezug auf wohnungsnahe und versorgungsbezogene kleinteilige Einzelhandels-, Handwerks- und Gewerbebetriebe in den Erdgeschossen führen können.
- Es kann ein Trading-Down-Prozess eintreten. In dem Zusammenhang ist neben dem Bestand an der bereits vorhandenen Spielhalle auch die Existenz von Läden aus dem Niedrigpreis-Sektor und anderen Mindernutzungen sowie eine eventuell vorhandene Leerstandssituation oder ein mangelhafter baulicher Zustand entscheidend.
- Ferner ist eine Minderung der Wohnqualität zu erwarten. Das schon stark durch Verkehrslärm vorbelastete Gebiet kann durch die Ansiedlung von Spielhallen oder Wettbüros weiter negativ geprägt werden.
- Auch eine Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes ist zu befürchten. Dabei ist zu beachten, dass die Gebäude unmittelbar an die Celler Straße angrenzen und somit den Straßenraum dieser Hauptverkehrsstraße maßgeblich prägen. Die Eingangsseite der Spielhalle Celler Straße 26 am Neustadtring ist diesbezüglich z.B. deutlich von der Straße zurückgesetzt.

Die aufgeführten städtebaulichen Gründe für den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros gelten neben der Bebauung an der Celler Straße gleichermaßen auch für die Gebäude am Neustadtring. Dieser Bereich ist – bis auf das Eckgebäude Neustadtring 16 – in der grundsätzlichen Darstellung des Vergnügungsstättenkonzeptes nicht enthalten, hat jedoch einen ähnlichen Charakter wie der Bereich an der Celler Straße und ist insofern ähnlich durch Ansiedlungsinteressen gefährdet.

Die rückwärtigen Bereiche Eichtalstraße/Kreuzkampstraße/Lenastraße werden im Vergnügungsstättenkonzept ebenfalls nicht als Standort für Spielhallen und Wettbüros dargestellt. Diese Bereiche sind durch Wohnbebauung geprägt und sollen in dieser Funktion gestärkt werden. Zusätzliche Immissionskonflikte (z.B. durch Zu- und Abfahrtsverkehr) sowie Veränderungen des Bodenpreisgefüges und Trading-Down-Effekte sollen hier vermieden werden. Deshalb werden Spielhallen und Wettbüros auch hier ausgeschlossen.

6 Gesamtabwägung

Mit dem Bebauungsplan NP 46 soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die insbesondere die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung berücksichtigt, gewährleisten. Die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere berücksichtigt der Bebauungsplan dabei städtebauliche Belange sowie die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung in Abwägung zu den Belangen der Wirtschaft. Mit der Planung wird einer weiteren Abwertung von Geschäftslagen und einer Zerstörung funktionsfähiger Versorgungsstrukturen durch Spielhallen und Wettbüros (Trading-Down-Effekt) vorgebeugt. Darüber hinaus wird mit der Planung die Nutzungsvielfalt des Quartierszentrums gestärkt und das Wohnen geschützt.

Die Einschränkungen zu Vergnügungsstätten betreffen keine bestehenden oder bereits genehmigten Betriebe, so dass insoweit wirtschaftliche oder sonstige Belange

der Betreiber nicht betroffen sind. Für den Antragsteller für das Grundstück Celler Straße 97 sowie möglicherweise weitere ansiedlungswillige Betreiber sind die mit dem Bebauungsplan bewirkten Einschränkungen hinnehmbar, da im übrigen Stadtgebiet noch in ausreichendem Umfang Bereiche für eine zulässige Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros verbleiben. Die Absicht, derartige Vergnügungsstätten gerade an dem in Aussicht genommenen Standort zu realisieren, muss zurücktreten hinter dem öffentlichen Interesse, die erfahrungsgemäß zu erwartenden negativen Auswirkungen von Spielhallen und Wettbüros auf die Umgebung einzuschränken. Die Belange der betroffenen Betreiber wirken nicht schwerer als die Belange der benachbarten Wohnnutzungen und das öffentliche Interesse, eine städtebaulich nachteilige Häufung von Spielhallen und Wettbüros in diesem Bereich zu verhindern. Gleichermaßen gilt auch für das Interesse der Grundstückseigentümer, derartige Vergnügungsstätten auf ihren Grundstücken anzusiedeln. Es besteht eine hinreichende Bandbreite von zulässigen Nutzungen, die auf den Grundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes realisiert werden können.

Insbesondere berücksichtigt der Bebauungsplan die Ergebnisse des vom Rat der Stadt Braunschweig am 20. November 2012 beschlossenen Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten und damit eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und setzt dieses auf Basis einer konkreten Prüfung und Abwägung für das Plangebiet angemessen um.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans NP 46 umfasst eine Fläche von ca. 2,24 ha.

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

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 §§ 39 – 44 BauGB Entschädigungsansprüche nicht entstehen.

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

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll, sind nicht erforderlich.