

*Betreff:***Veränderungssperre****"Ludwigstraße-Nord", HA 127****Stadtgebiet zwischen Sackweg, Mittelweg, Ludwigstraße und
Hamburger Straße
Satzungsbeschluss****Organisationseinheit:**Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz**Datum:**

17.04.2020

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 331 Nordstadt (Anhörung)	05.03.2020	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	11.03.2020	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	17.03.2020	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	24.03.2020	Ö

Beschluss:

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

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

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

Begründung

Der Verwaltungsausschuss hatte bereits am 11. Dezember 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ludwigstraße-Nord", HA 127, beschlossen (DS-Nr. 18-09670). Ziel des Bebauungsplanes HA 127 ist es u. a., die Ansiedlung von Spielhallen, spielhallenähnlichen Wettbüros und ggf. weiterer Unterarten von Vergnügungsstätten im Sinne des vom Rat im Jahre 2012 (DS-Nr.15507/12) beschlossenen Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“ zu regeln.

Gemäß den Untersuchungen des Steuerungskonzeptes ist davon auszugehen, dass Vergnügungsstätten im Bereich Hamburger Straße/ Ludwigstraße einen faktischen Fremdkörper der Nutzungsstruktur darstellen und in Konflikt zu den angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen stehen, so dass sie bodenrechtliche Spannungen hervorrufen und eine Verschlechterung der Gebietsqualität (Trading-down-Effekt) nach sich ziehen können. Gemäß Kap. 14.4 des Steuerungskonzeptes kommt im Untersuchungsraum Hamburger

Straße lediglich der Bereich direkt nördlich der Anschlussstelle der A 392 für die Nutzung durch eine Vergnügungsstätte infrage.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes HA 127 ist es zudem, dass der westliche Bereich an der Hamburger Straße vorrangig den gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden soll. Da der Vermeidung eines Trading-Down-Effektes in der städtebaulichen Planung für diesen Bereich eine große Bedeutung beizumessen ist, sollen Spielhallen, spielhallenähnlichen Wettbüros und ggf. weitere Unterarten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Der östliche Planbereich zwischen Ludwigstraße und Sackweg eignet sich aus städtebaulicher Sicht für Wohnbebauung. Im Rahmen einer städtebaulichen Umstrukturierung des Gebietes könnten im Plangebiet „Ludwigstraße-Nord“ gemäß Rahmenplan „Nördliches Ringgebiet“ zukünftig ca. 200 Wohneinheiten entstehen. Strukturell ist die Realisierung eines urbanen Wohngebietes wünschenswert, das zusammen mit der vorhandenen Wohnbebauung an der Ludwigstraße, am Mittelweg und an der Robert-Koch-Straße ein tragfähiges eigenständiges Wohnquartier schaffen würde. Auch vor dem Hintergrund dieser Planungen sollte die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros im Plangebiet nicht ermöglicht werden.

Bis zur endgültigen Beschlussfassung des Bebauungsplanes HA 127 sollen die Planungsziele durch eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB gesichert werden, um einer möglichen städtebaulichen Fehlentwicklung entgegen zu wirken. Für Vorhaben, die den Planungszielen nicht widersprechen, kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt werden.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, die Veränderungssperre "Ludwigstraße-Nord", HA 127, als Satzung zu beschließen.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1: Übersichtskarte

Anlage 2a: Satzung der Veränderungssperre

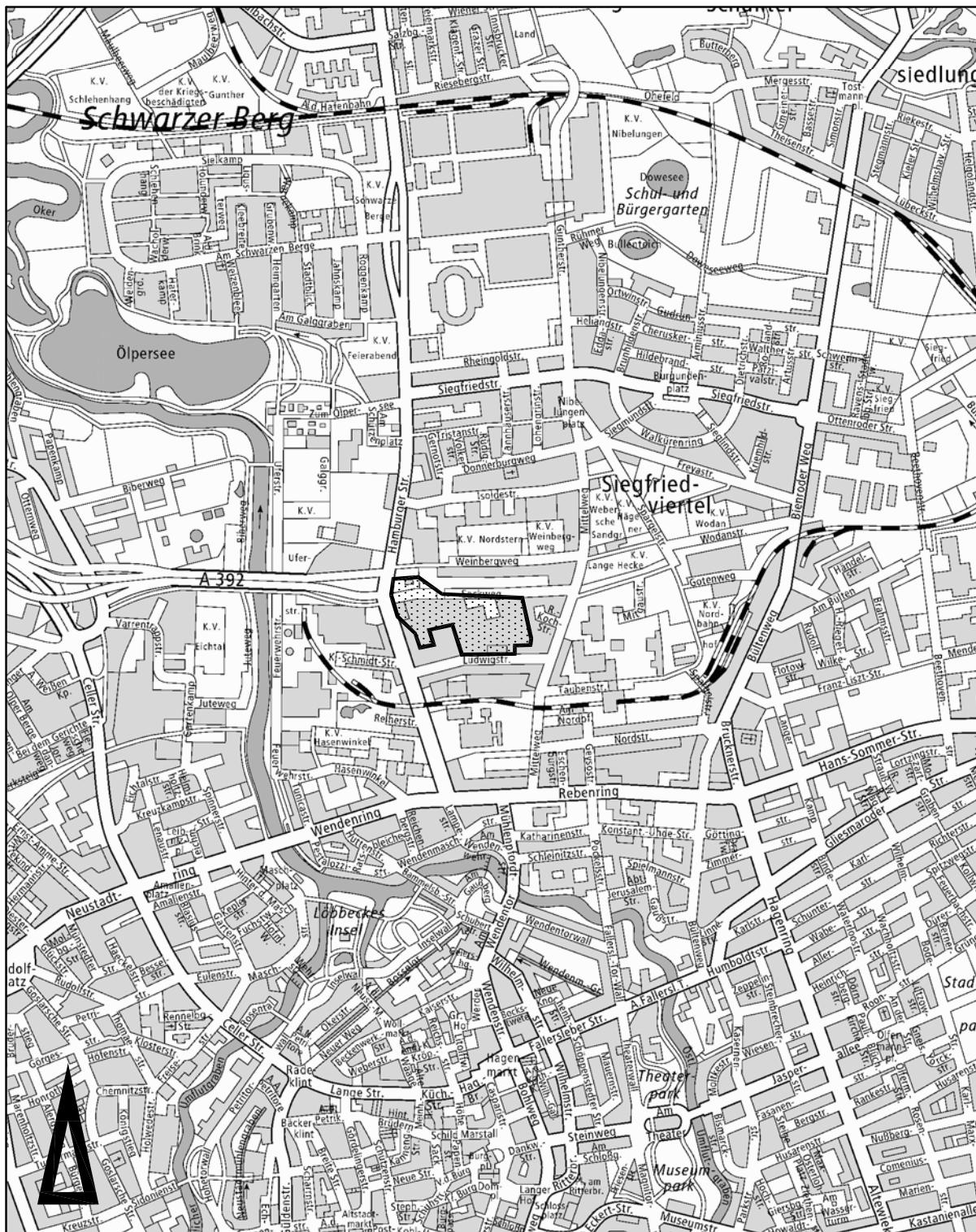
Anlage 2b: Geltungsbereich der Veränderungssperre

Veränderungssperre zum Bebauungsplan mit örtlicher Bauvoschrift

Ludwigstraße-Nord

HA 127

Übersichtskarte



Maßstab 1:20000

**Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre vom
für den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Ludwigstraße-Nord**

HA 127

Aufgrund des § 14 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. September 2019 (Nds. GVBl. S. 258), hat der Rat der Stadt Braunschweig am 24. März 2020 diese Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

Stand Rechtsgrundlagen: 11. Dezember 2019

§ 1 Für das in § 2 näher bezeichnete Gebiet hat der Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 11. Dezember 2018 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Zur Sicherung der Planung wird für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2 Von der Veränderungssperre ist das Stadtgebiet zwischen Sackweg, Mittelweg, Ludwigstraße und Hamburger Straße betroffen.

Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, der einen Bestandteil dieser Satzung bildet, schwarz umrandet.

§ 3 In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigenpflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 4 Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Stadt Braunschweig.

§ 5 Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt Braunschweig nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 6 Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig in Kraft.

Die Geltungsdauer beträgt zwei Jahre.

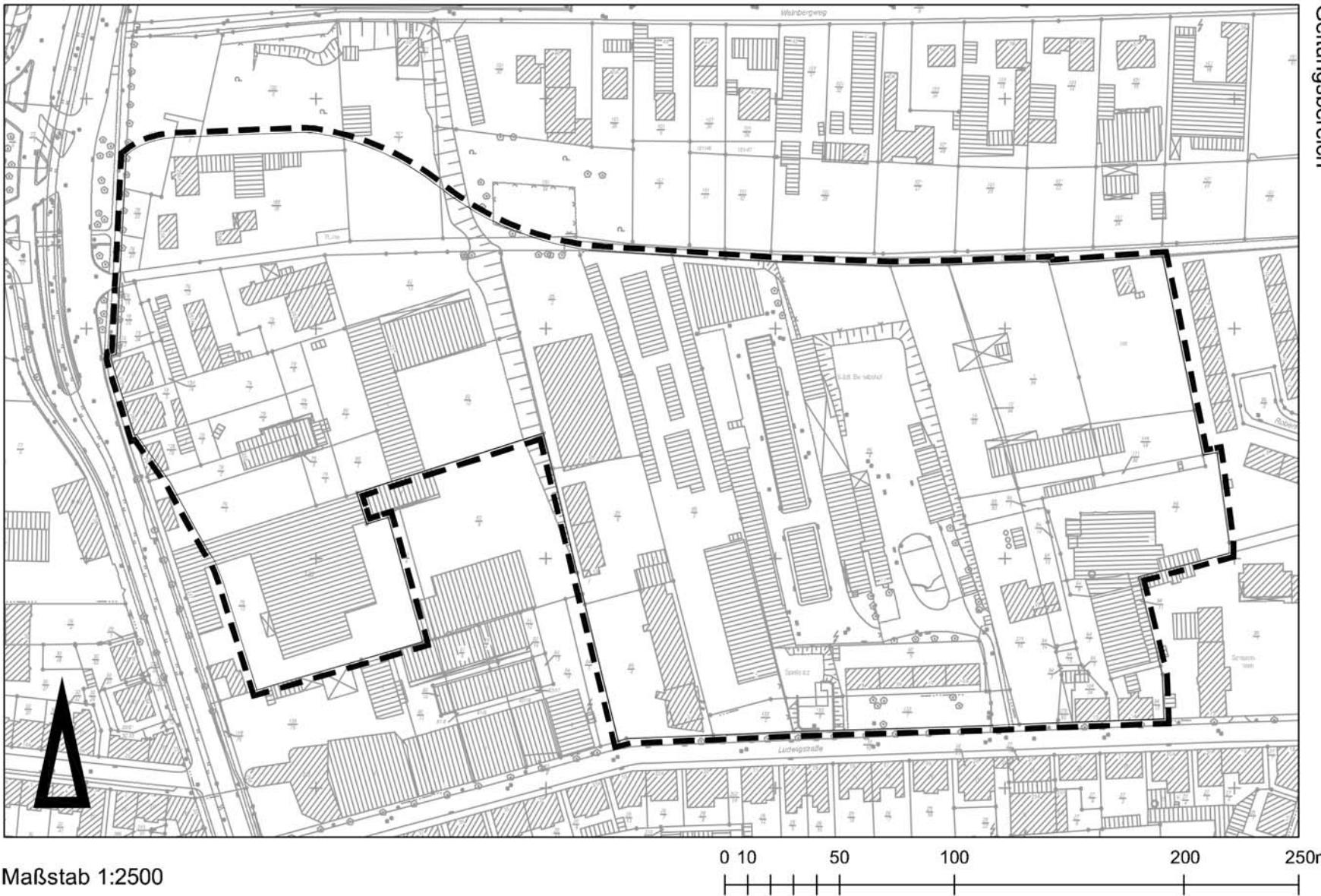
Braunschweig,

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

I. V. Leuer
Stadtbaudirektor

Veränderungssperre zum Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Ludwigstraße-Nord
 Geltungsbereich

HA 127



Maßstab 1:2500

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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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