

Betreff:

**Bebauungsplan "Watenbüttel/Celler Heerstraße", WT 55
Stadtgebiet Celler Heerstraße zwischen Konradstraße und
Schlesierweg
Auslegungsbeschluss**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

18.08.2020

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehdorf-Watenbüttel (Anhörung)	16.09.2020	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	04.11.2020	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	10.11.2020	N

Beschluss:

„1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes „Watenbüttel/Celler Heerstraße“, WT 55, sowie der Begründung wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.
2. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Watenbüttel/Celler Heerstraße“, WT 55, vom 17. März 2020 wird für die in Anlage 7 dargestellten Flächen aufgehoben.“

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

Für das Stadtgebiet Celler Heerstraße zwischen Konradstraße und Schlesierweg hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig am 17. März 2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Watenbüttel/Celler Heerstraße“, WT 55, beschlossen.

Anlass war eine Bauvoranfrage für eine Spielhalle mit sieben Spielgeräten auf dem Grundstück Celler Heerstraße 318. Nach geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan WT 47 „Dorfgebiet“, BauNVO 1977) wäre diese Spielhalle zulässig gewesen. Darüber hinaus lag eine mündliche Anfrage auf Zulässigkeit einer Spielhalle auf dem Grundstück Celler Heerstraße 306 vor.

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan WT 55 und der hierzu erlassenen Veränderungssperre konnte die Bauvoranfrage abgelehnt werden.

Auf der Basis „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“, das vom Rat im Jahr 2012 beschlossen wurde, soll im Bebauungsplan WT 55 die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros geregelt werden. Das Konzept sieht vor, dass im Ortsteil Watenbüttel keine Spielhallen und Wettbüros angesiedelt werden sollen.

Mit dem Bebauungsplan WT 55 sollen die Inhalte des Vergnügungsstättenkonzeptes für das Plangebiet in verbindliches Planungsrecht umgesetzt werden. Mit dem Bebauungsplan WT 55 soll die zulässige Art der Nutzung im Hinblick auf Vergnügungsstätten gesteuert werden. Die übrigen Festsetzungen der Bebauungspläne WT 46 und WT 47 bleiben bestehen.

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 Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde abgesehen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen wurde in der Zeit vom 11. Juni 2020 bis 13. Juli 2020 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 9. Juli 2020 erkennt die IHK an, dass das Stadtteil-B-Zentrum „Watenbüttel/Celler Heerstraße“ als sensibler Bereich einzustufen ist. Sie bemängelt jedoch, dass Spielhallen und Wettbüros im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig ausgeschlossen werden und drängt darauf, dass grundsätzlich im Stadtgebiet von Braunschweig ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten für Spielhallen und Wettbüros sichergestellt werden.

Der Ortsheimatpfleger regte in seinem Schreiben vom 5. Juli 2020 an, im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung des Stadtteils Ausnahmeregelungen vorzusehen.

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

Beteiligung der Öffentlichkeit

Aufgrund der Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 (1) BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf Grundlage von § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Zum Beschlussvorschlag 2.

Der Aufstellungsbeschluss umfasst Flächen, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nicht mehr benötigt werden. Die Verwaltung schlägt vor, den Aufstellungsbeschluss für diese Flächen, wie in Anlage 7 dargestellt, aufzuheben.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Watenbüttel/Celler Heerstraße“, WT 55.

Leuer

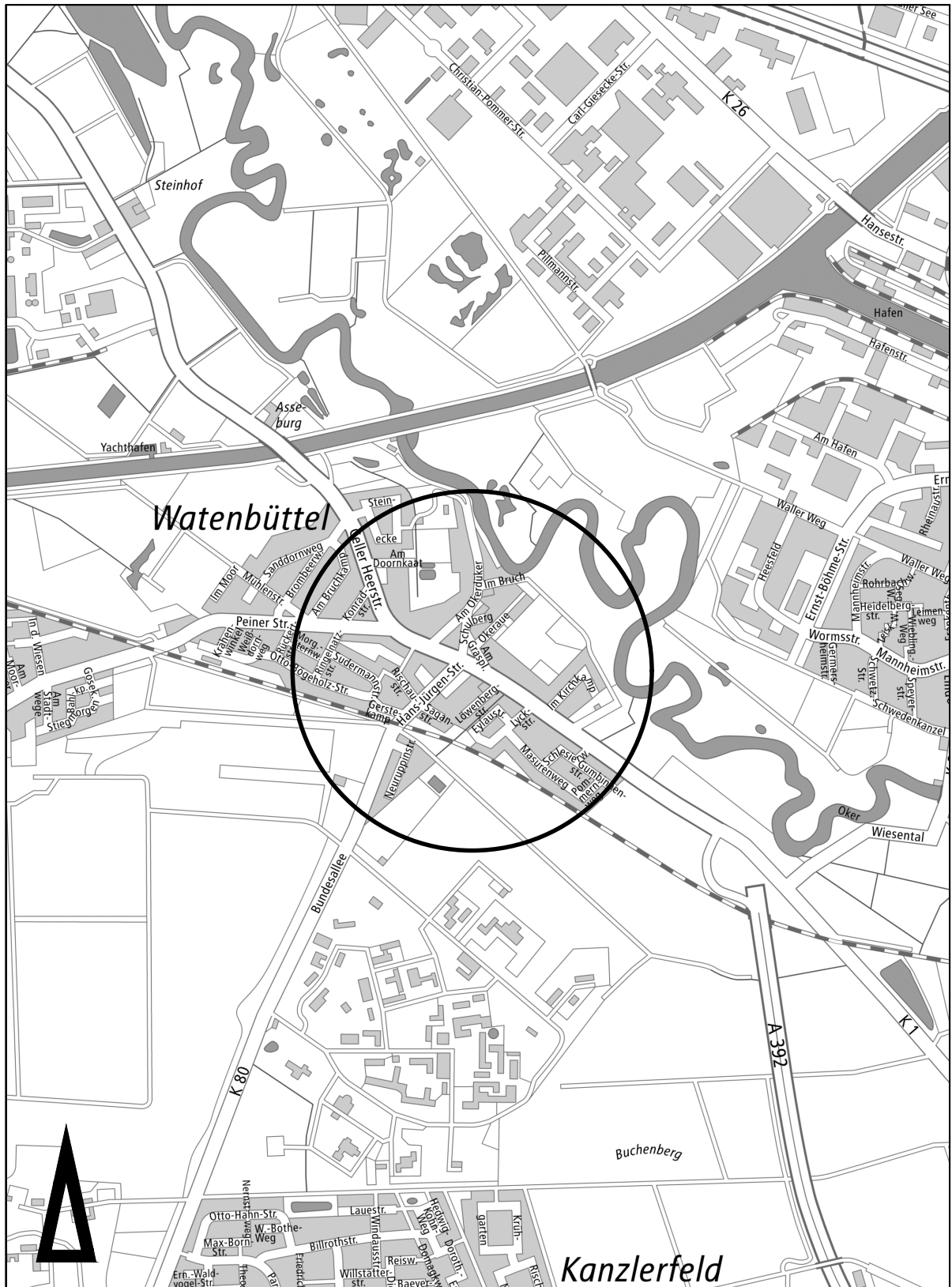
Anlagen:

Anlage 1: Übersichtskarte

Anlage 2:	Geltungsbereich WT 55
Anlage 3:	Textliche Festsetzungen und Hinweise
Anlage 4:	Begründung
Anlage 5 a	Rechtskräftiger Bebauungsplan WT 46
Anlage 5 b	Bebauungsplan WT 46, Textliche Festsetzungen
Anlage 6 a	Rechtskräftiger Bebauungsplan WT 47
Anlage 6 b	Bebauungsplan WT 47, Textliche Festsetzungen
Anlage 7	Rücknahme des Aufstellungsbeschlusses

Bebauungsplan
Watenbüttel/Celler Heerstraße
Übersichtskarte

WT 55

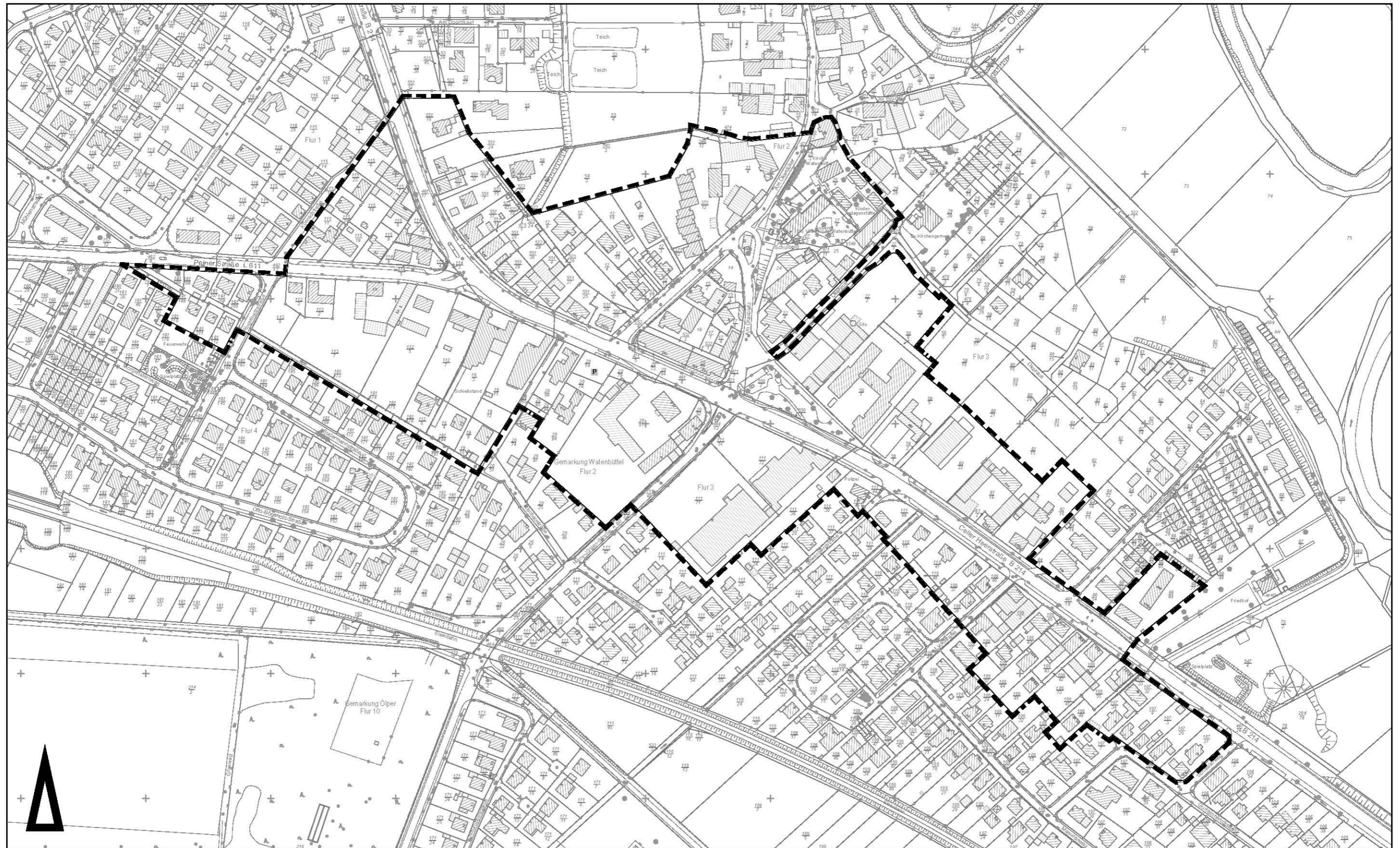


Bebauungsplan

Watenbüttel/Celler Heerstraße

WT 55

Geltungsbereich, Stand 20. Juli 2020, § 3 (2) BauGB



Stadtgrundkarte ¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte ²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ © LGLN Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung (Niedersachsen) Regionaldirektion Braunschweig-Münster

Maßstab ca. 1:3 000

Bebauungsplan

Watenbüttel/Celler Heerstraße

WT 55

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

Dieser Bebauungsplan ergänzt die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der Bebauungspläne WT 46 und WT 47.

Darüber hinaus trifft dieser Bebauungsplan gemäß § 9 (2b) BauGB Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für Bereiche, die ansonsten gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Mischgebieten und gemäß § 6 a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise in Urbanen Gebieten zulässig sind.

6. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind insbesondere folgende Nutzungen unzulässig:
 - Betriebe jeglicher Art mit Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Swinger-Clubs,
 - Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution.

I	Art der baulichen Nutzung
1.	Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind 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 der 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 Gelegenheit zum Verweilen, z.B. durch die Möglichkeit zur Wettverfolgung, geboten wird.
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 ausnahmsweise in Besonderen Wohngebieten, gemäß § 5 Abs. 3 in Dorfgebieten, gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereichen von

Bebauungsplan

Watenbüttel/Celler Heerstraße

WT 55

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	4
4	Umweltbelange	5
5	Begründung der Festsetzungen	6
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: 10.07.2020 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 ((BGBl. I S. 587)

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 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

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 Artikel 3 § 18 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)

1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309)

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. Damit ist der Bebauungsplan WT 55 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 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bebauungspläne

Für Teilbereiche des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes gelten folgende Bebauungspläne:

WT 46, "Kleebleeke III" (Baublock Wat/15, Urfassung) aus dem Jahr 1978. Er setzt für die Flächen im Geltungsbereich WT 55 als Art der Nutzung Dorfgebiet fest. Es gilt die BauNVO 1968.

WT 47, "Kleebleeke III" (Baublock Wat/15, 1. Änderung) aus dem Jahr 1982. Er setzt für die Flächen im Geltungsbereich WT 55 als Art der Nutzung Dorfgebiet und Flächen für Gemeinbedarf „Kirche“ fest. Es gilt die BauNVO 1977.

Diese Bebauungspläne enthalten keine speziellen Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

Für einen größeren Teilbereich nördlich sowie südöstlich der Celler Heerstraße innerhalb des Geltungsbereichs WT 55 besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dabei handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, indem Vorhaben gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind. 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. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO), so bemisst sich die Zulässigkeit der Art der Nutzung danach, ob das Vorhaben in diesem Baugebiet zulässig wäre.

2.4 Steuerungskonzept Vergnügungsstätten

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 beschlossenen städtebaulichen 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 Celler Heerstraße zwischen Konradstraße und Schlesierweg hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig am 17. März 2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Watenbüttel/Celler Heerstraße“, WT 55 beschlossen.

Anlass war eine Bauvoranfrage für eine Spielhalle mit sieben Spielgeräten auf dem Grundstück Celler Heerstraße 318. Nach geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan WT 47 „Dorfgebiet“, BauNVO 1977) wäre diese Spielhalle zulässig gewesen. Darüber hinaus lag eine mündliche Anfrage auf Zulässigkeit einer Spielhalle auf dem Grundstück Celler Heerstraße 306 vor.

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan WT 55 und der hierzu erlassenen Veränderungssperre konnte die Bauvoranfrage abgelehnt werden.

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 ausnahmsweisen 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. 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. Im Umkehrschluss sollen in allen anderen Stadtgebieten Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen werden.

Das Vergnügungsstättenkonzept sieht vor, dass im Ortsteil Watenbüttel keine Spielhallen und Wettbüros angesiedelt werden sollen.

Mit dem Bebauungsplan WT 55 sollen die Inhalte des Vergnügungsstättenkonzeptes für das Plangebiet, das den mittleren Abschnitt der Celler Heerstraße und in den ebenfalls gefährdeten Teilabschnitt der Peiner Straße im zentralen Bereich von Watenbüttel umfasst, 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. Dazu wird nur die zulässige Art der Nutzung im Hinblick auf bestimmte Unterarten von Vergnügungsstätten neu geregelt.

Zusätzlich sollen Regelungen zum Ausschluss von Betrieben jeglicher Art mit Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Swinger-Clubs, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnprostitution aufgenommen werden.

Die übrigen Festsetzungen der Bebauungspläne WT 46 und WT 47 bleiben bestehen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans WT 55 wird ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt:

- Die Grundzüge der Bebauungspläne WT 46 und WT 47 werden durch die Planung nicht berührt
- Für die Teilbereiche ohne rechtskräftige Bebauungspläne, die gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind, wird gemäß § 9 (2b) BauGB nur die zulässige Art der Nutzung im Hinblick auf bestimmte Unterarten von Vergnügungsstätten geregelt.
- Auch die übrigen Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren sind erfüllt (s. Kap. 4).

4 Umweltbelange

Im Bebauungsplan WT 55 soll die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros als Unterart von Vergnügungsstätten sowie von Vergnügungsstätten und Gewerbebetrieben mit Angeboten sexuellen Charakters geregelt werden. Die Festsetzungen der gemäß Bebauungspläne WT 46 und WT 47 zulässigen Art der baulichen Nutzung werden in dieser Hinsicht ergänzt. Die übrigen Festsetzungen dieser Bebauungspläne bleiben bestehen. Die Zulässigkeit von Vorhaben in den Teilbereichen ohne rechtskräftige Bebauungspläne richtet sich im Übrigen nach den Bestimmungen des § 34 BauGB (Im Zusammenhang bebaute Ortsteile).

Damit 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 Abs. 3 BauGB abgesehen. Umweltbelange sind gleichwohl in die Planung und Abwägung einzustellen, soweit wesentliche Änderungen erkennbar sind.

Durch den Bebauungsplan WT 55 werden keine neuen oder zusätzlichen Baurechte geschaffen. Die Grundzüge der Planung bleiben erhalten. Aus der Planung ergeben sich daher keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Auch ermöglicht der Bebauungsplan WT 55 keine über die Bebauungspläne WT 46 und WT 47 hinausgehende Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind somit nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan WT 55 werden auch keine neuen Nutzungen zugelassen, die erheblichen Umweltauswirkungen erstmalig ausgesetzt würden. Die bestehenden Belastungen bleiben unverändert bestehen und werden durch die Planung nicht verändert. Auch eventuell vorhandene Kulturdenkmale werden von der Planung nicht berührt.

Immissionsschutz

Durch den Ausschluss bestimmter Vergnügungsstätten werden die mit diesen Nutzungen in der Regel verbundenen Lärm- und Lichtemissionen vermieden, so dass einer Verschlechterung der Immissionssituation vorgebeugt wird.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Verzeichnis der Kulturdenkmale nach § 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz beinhaltet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans drei Einträge:

- Kirche, Schulberg 5,
- Scheune, Am Okerdüker 2,
- Denkmal, Am Okerdüker

Da der Bebauungsplan lediglich Regelungen zur Art der baulichen Nutzung vorsieht, werden archäologische Belange nicht berührt.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung: Spielhallen und Wettbüros

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, das heißt 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 Suchtgefahren. 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 Gebäude-

komplex 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).

Grundsätzlich empfiehlt das Vergnügungsstättenkonzept, Spielhallen und Wettbüros in Gebieten, in denen Wohnnutzung vorherrscht, auszuschließen. Diese Vergnügungsstätten könnten Nutzungskonflikte auslösen. Für den Ortsteil Watenbüttel sieht das Konzept vor, dass keine Spielhallen und Wettbüros angesiedelt werden sollen.

Auch Stadtteile in Randlagen können für Betreiber von Spielhallen und Wettbüros interessante Standorte sein. Aus Betreibersicht ist der Standort Watenbüttel bedingt durch den hohen Durchgangsverkehr (L 611 und B 214) als interessant anzunehmen. Watenbüttel ist jedoch gerade durch diesen Durchgangsverkehr städtebaulich sowie verkehrlich stark beeinträchtigt.

Es ist daher ein wichtiges Ziel, die Funktion von Watenbüttel als Wohnstandort in jeder Hinsicht zu stärken und negativen Entwicklungen, wie sie durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu erwarten sind („Trading-down-Effekt“), entgegenzuwirken. Dies betrifft vor allem auch den zentralen Bereich von Watenbüttel, der durch Wohnnutzung und sonstige verschiedene öffentliche und sonstige Nutzungen (Pflegeeinrichtung, Kindertagesstätte, Schule, Kirche, Polizei, Landwirtschaftliche Betriebe usw.) geprägt ist.

Der Bebauungsplan WT 55 enthält auf dieser Basis 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 gemäß § 33 i GewO Betriebe, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeit (§ 33 c GewO) oder der Veranstaltung anderer Spiele mit Gewinnmöglichkeit (§ 33 d GewO) dienen.

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. Wird Gelegenheit zum Aufenthalt gegeben, um Wettereignisse oder die Wettangebote bzw. -ergebnisse über Bildschirm zu verfolgen, handelt es sich um ein Wettbüro und somit eine Vergnügungsstätte. 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 Wettereignisses 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 oder Dorfgebiete 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.

Spielhallen und Wettbüros beider Kategorien werden ausgeschlossen, da mit einer Ansiedlung folgende negative städtebauliche Auswirkungen zu befürchten wären:

- 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 Wohnungen, aber auch auf wohnungsnahe und versorgungsbezogene kleinteilige Einzelhandels-, Handwerks-, Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Betriebe führen können.
- Es kann ein Trading-Down-Prozess eintreten. Das schon stark durch heterogene und teilweise ungestaltete bauliche Strukturen sowie Kfz-Verkehr vorbelastete Gebiet kann durch die Ansiedlung von Spielhallen oder Wettbüros zusätzlich negativ geprägt werden.
- Es sind Immissionskonflikte, insbesondere mit Wohnnutzungen und der Pflegeeinrichtung an der Celler Heerstraße sowie insgesamt eine Minderung der Wohnqualität zu befürchten.
- Auch eine Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes ist zu befürchten. Diese tritt insbesondere durch die üblicherweise verklebten Schaufenster ein. Dabei sind insbesondere die Straßenräume der Hauptstraßen Celler Heerstraße und Peiner Straße, aber auch die noch dörflich geprägten Nebenstraßen am Okerdüker und Am Grasplatz als besonders gefährdet zu bewerten.

5.2 Art der baulichen Nutzung: Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe mit Angeboten sexuellen Charakters

Im gesamten Geltungsbereich werden Betriebe jeglicher Art mit Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Swinger-Clubs, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution ausgeschlossen.

Die ausgeschlossenen „Betriebe jeglicher Art mit Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist“, bezieht sich als Unterart von Vergnügungsstätten auf entsprechende Nachtlokale bzw. sonstige Angebote mit Darbietungen sexuellen Charakters (Sex Shows) sowie Einrichtungen mit Videokabinen und Sexvideos. Die städtebaulichen Negativwirkungen sind vergleichbar mit denen von Spielhallen und Wettbüros.

Als Einrichtung sexuellen Charakters spielen zunehmend auch sogenannte Swinger

Clubs als Unterart der Vergnügungsstätten städtebaulich (und gaststättenrechtlich) eine Rolle. Die Aufmachung und Außenwirkung erfolgt zwar in der Regel diskret, über das zusätzliche Verkehrsaufkommen in den Nachtstunden und die sozialen Auswirkungen solcher Nutzungen auf die Nachbarschaft können Trading-Down-Prozesse jedoch ebenfalls befördert werden.

Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution sind nicht den Vergnügungsstätten zuzuordnen, sondern planungsrechtlich als „sonstige Gewerbebetriebe“ einzustufen. Auch von diesen Nutzungen gehen negative städtebauliche Auswirkungen aus, so dass Trading-Down-Prozesse zu erwarten sind.

Die Ansiedlung der genannten Nutzungen würde neben den negativen städtebaulichen Auswirkungen aufgrund von Verdrängungseffekten und Störwirkungen insgesamt zu nicht hinnehmbaren bodenrechtlichen Spannungen führen.

6 Gesamtabwägung

Mit dem Bebauungsplan WT 55 soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die insbesondere die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung berücksichtigt, gewährleistet werden. Die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere berücksichtigt der Bebauungsplan dabei städtebauliche Belange und die Belange der Wohnbevölkerung in Abwägung zu den Belangen der Wirtschaft (einerseits Schutz vor negativen Bodenpreisveränderungen zulasten von Betrieben die keine Vergnügungsstätten sind, andererseits Gewerbefreiheit).

Der Ausschluss der genannten 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 Heerstraße 318 sowie möglicherweise weitere ansiedlungswillige Betreiber sind die mit dem Bebauungsplan bewirkten Einschränkungen hinnehmbar, da im übrigen Stadtgebiet gemäß Vergnügungsstättenkonzept 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 Wohn- Gemeinbedarfs- und Gewerbenutzungen und das öffentliche Interesse, eine städtebaulich nachteilige Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros in diesem Bereich zu verhindern. Gleiches gilt auch für das Interesse der Grundstückseigentümer, derartige Einrichtungen auf ihren Grundstücken anzusiedeln. Es besteht eine hinreichende Bandbreite von zulässigen Nutzungen, die auf den Grundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes realisiert werden können.

Diese Aspekte gelten gleichermaßen für die ausgeschlossenen Nutzungen „Betriebe jeglicher Art mit Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Swinger-Clubs, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution“. In diesem Zusammenhang ist insbesondere zu berücksichtigen, dass das Plangebiet stark durch Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld geprägt ist.

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 WT 55 umfasst eine Fläche von ca. 16,51 ha.

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

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

Mit dem Bebauungsplan wird das zulässige Nutzungsspektrum in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung geändert. Wesentliche Wertminderungen können in der Folge nicht erkannt werden, so dass Entschädigungsansprüche gemäß §§ 39 - 44 BauGB nicht entstehen.

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

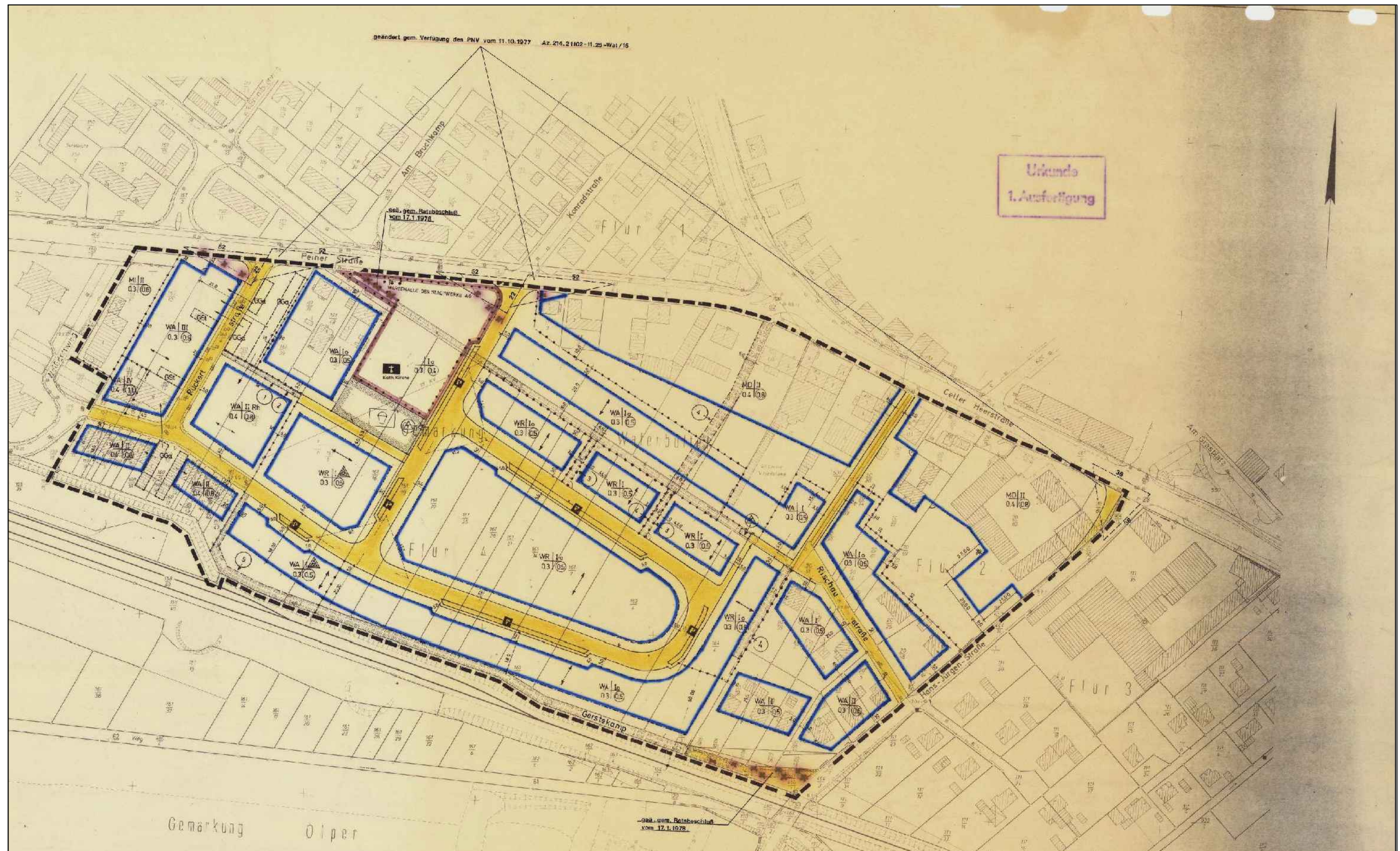
Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll, sind nicht erforderlich.

Bebauungsplan

"Kleebleeke III" (Baublock Wat/15)

WT 46

Verkleinerung der zeichnerischen Festsetzungen, Rechtskraft: 30. März 1978



Bebauungsplan

„Kleebleeke III“ (Baublock Wat / 15)

WT 46

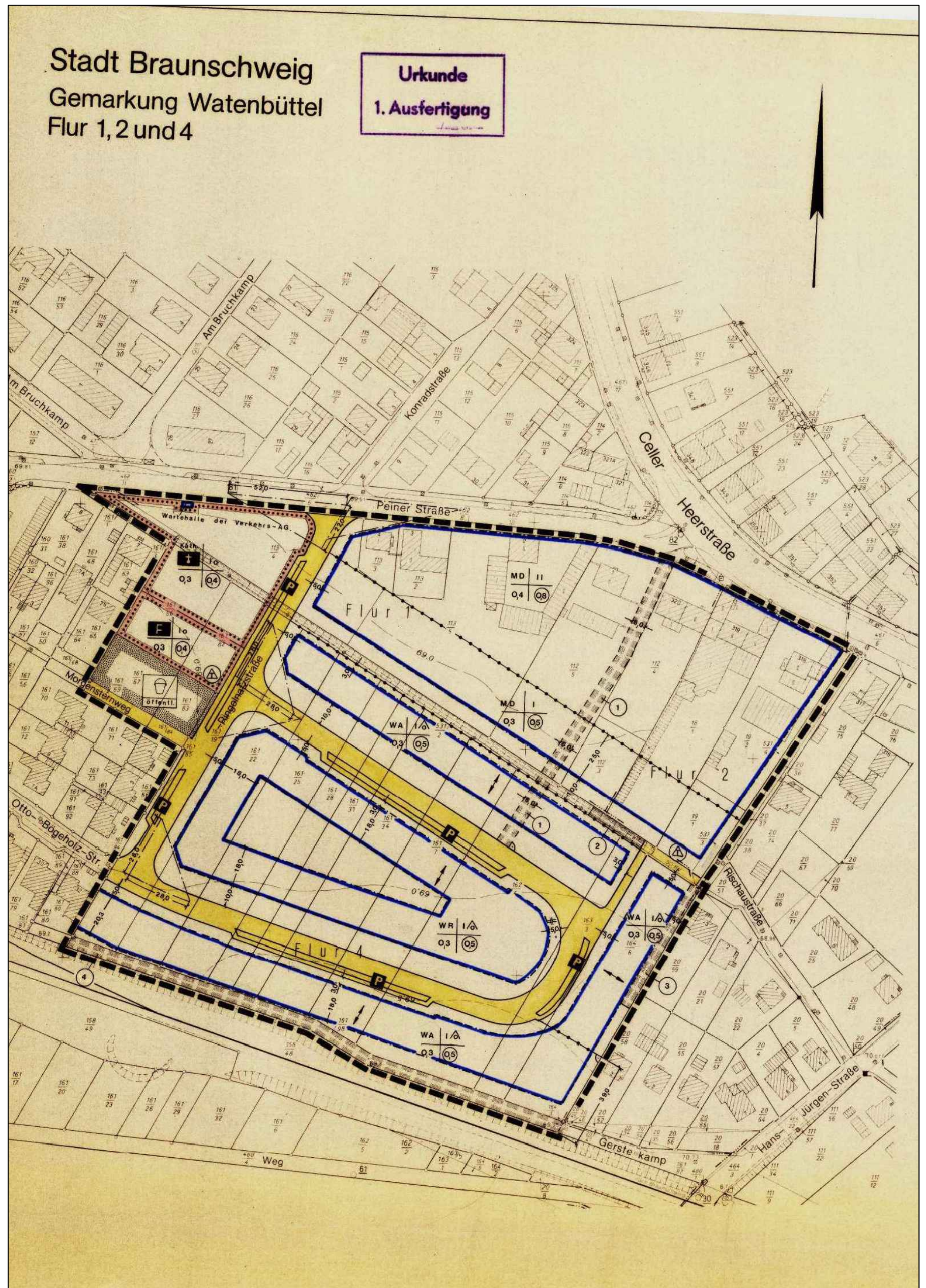
Textliche Festsetzungen

(BauNVO 1968)

I	Art der baulichen Nutzung
1.	Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2.	<p>Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind wie folgt zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Einfriedungen, b) Pergolen, Klopfstangen, Geräteräume, Müllboxen sowie Schwimmbecken, c) Trennwände zwischen den Terrassen der zweigeschossigen Reiheneigenheime d) Selbständige Sicht- und Windschutzblenden in den Gebieten mit Z I. <p>Alle übrigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind ausgeschlossen.</p>

II	Maß der baulichen Nutzung
1.	Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BBauG hinzuzurechnen und zwar im Umfang der Beteiligung an den Gemeinschaftsanlagen.
2.	Bei dem Grundstück für Gemeinbedarf, für das keine Baugrenze festgesetzt ist, gilt das ganze Grundstück als überbaubare Grundstücksfläche. Ausgenommen davon ist die Fläche des Sichtdreieckes.
3.	Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der Flächen, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Braunschweig GmbH und der Stadt Braunschweig zu belasten sind, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der NBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen.

IV	Sonstige Festsetzungen
1.	<p>Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 Gehrecht der Stadt Braunschweig zugunsten der Allgemeinheit 2 Leitungsrecht zugunsten der Anlieger 3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger 4 Leitungsrecht zugunsten der Stadt Braunschweig 5 Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Braunschweig GmbH
2.	<p>Höhenlage der baulichen Anlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens – OKFE – darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Bezugspunkt ist die Höhenlage der Begrenzung der öffentlichen Straße (ggf. Gehweg) zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßenachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüber liegt. b) Steigt oder fällt das Gebäude vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern. c) Eine von den vorstehenden Festsetzungen abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlage dies erfordert.
3.	<p>Sichtdreiecke</p> <p>Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,80 m Höhe – gemessen von der jeweiligen Fahrbahnoberkante – freizuhalten.</p>



Bebauungsplan

„Kleebleeke III“ (Baublock Wat / 15, 1. Änderung)

WT 47

Textliche Festsetzungen

(BauNVO 1977)

I Art der baulichen Nutzung	unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen.
<p>1 Ausnahmen nach § 3 (3) und § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>2 In den WR- und WA- Gebieten mit Z I sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 3 (4) und § 4 (4) BauNVO).</p> <p>3 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in den WR- und WA-Gebieten wie folgt zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Einfriedungen für Vorgärten mit einer Höhe bis zu 0,75 m, alle übrigen Einfriedungen bis zu 1,25 m Höhe b) Pergolen, Klopfstangen, Müllboxen, Schwimmbecken c) Schwimmhallen nur in direkter Verbindung mit dem Hauptgebäude d) Gerätehäuser und Gewächshäuser e) Sicht- und Windschutzblenden mit max. 1,80 m Höhe und 15,00 m Gesamtlänge je Baugrundstück. <p>Alle übrigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind ausgeschlossen.</p>	<p>IV Sonstige Festsetzungen</p> <p>1. Sichtdreiecke Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,80 m Höhe – gemessen von der jeweiligen Fahrbahnoberkante – freizuhalten.</p> <p>2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</p> <ul style="list-style-type: none"> ① Leitungsrecht der Stadt Braunschweig zugunsten der Versorgungsträger ② Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger ③ Leitungsrecht der Stadt Braunschweig zugunsten der Versorgungsträger ④ Leitungsrecht der Stadt Braunschweig zugunsten der Versorgungsträger <p>3. Höhenlage der baulichen Anlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens – OKEF – darf bei ebenen Gelände nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Bezugspunkt ist die Höhenlage der Begrenzung der öffentlichen Straße zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßenachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt. b) Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.
II Maß der baulichen Nutzung	
Die unter 1.3 d) aufgeführten Gerätehäuser dürfen, wenn sie freistehen, nur eine Größe von max. 10 m² Bruttofläche haben. Die Gewächshäuser dürfen nur eine Baumasse von max. 15 m² haben.	
III Überbaubare Grundstücksfläche	
<p>1. Bei der Fläche für Gemeinbedarf, für die keine Baugrenze festgesetzt ist, gilt das ganze Grundstück als überbaubare Grundstücksfläche. Ausgenommen davon ist die Fläche des Sichtdreiecks.</p> <p>2. Die unter I 3. b-e aufgeführten Nebenanlagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 2,00 m halten.</p> <p>3. Auf den Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind, sind bauliche Anlagen</p>	

