

Betreff:

**Aufstellung Bebauungsplan und Veränderungssperre für den derzeit gültigen Bebauungsplan RI 9, Stadtgebiet Berliner Straße 53, Eisenbahn, Kleingärtnerverein Moorhütte, Moorhüttenweg, Stadtgebietsgrenze.**

Organisationseinheit:

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

25.02.2024

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

16.09.2020

Status

Ö

Verwaltungsausschuss (zur Kenntnis)

22.09.2020

N

Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

29.09.2020

Ö

### **Sachverhalt:**

Der Wunsch für das Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes RI 9 einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, um in diesem Bereich bordellartige Betriebe auszuschließen, ist vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion um den dort geplanten Bordellbetrieb nachvollziehbar. Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans wurde seitens der Verwaltung daher umfassend geprüft (vgl. Antrag Stadtbezirksrat 112 Drs.-Nr. 20-14121).

Dabei ist zunächst einmal zu erwähnen, dass das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 25.12.1983 (-4 C 21.83 - BauR 1984, 145 = BRS 40 Nr. 52) entschieden hat, dass "ein Bordell, in dem die Dirnen nicht wohnen", unter die "Gewerbebetriebe aller Art" fällt und daher in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig ist. Das Bundesverwaltungsgericht hat dabei unter anderem hervorgehoben, dass es gerade die Zweckbestimmung von Gewerbegebieten sei, solchen Betrieben einen Standort zu bieten, die in Hinblick auf ihre spezifischen Standortanforderungen und ihre Auswirkungen zu Unzulänglichkeiten in Gebieten führen würden, in denen auch oder sogar vorwiegend gewohnt wird. Sie können daher entsprechend ihrer Anforderungen an das Baugebiet grundsätzlich in Gewerbegebieten untergebracht werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat sich dann in drei Entscheidungen seiner Rechtsprechung aus dem Jahr 1983 angeschlossen, dass Bordelle oder bordellartige Betriebe, als in der sozialen und ökonomischen Realität vorkommenden Nutzung eine Unterart der Gewerbebetriebe aller Art im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind und damit keine Vergnügungsstätten. Für das zur Rede stehende Gewerbegebiet an der Berliner Straße bedeutet dies, dass Bordelle und bordellartige Betriebe aus planungsrechtlicher Sicht eine gebiets-typische Nutzung darstellen.

Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, bietet das Planungsrecht bei Aufstellung eines Bebauungsplans zwar grundsätzlich die Möglichkeit, innerhalb einer im Gebiet zulässigen Nutzungsart noch weiter zu differenzieren - also von den ansonsten in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Gewerbebetrieben "bestimmte Arten", z. B. auch Bordelle oder bordellartige Nutzungen, auszuschließen. Für die Aufstellung eines solchen Bebauungsplans bedarf es jedoch städtebaulicher Gründe bzw. einer positiven Plankonzeption. Eine reine Verhinderungsplanung in der es allein darum geht, ein konkretes Bauvorhaben abzuwehren, ist hingegen rechtswidrig.

Als Beispiel für eine solche Planung ist u. a. der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Maybachstraße-Nord", RH 62, vom 11.09.2012 zu nennen. Städtebauliches Ziel ist es, den Standort vorwiegend dem Produktions- und Dienstleistungsgewerbe vorzuhalten und Bordelle und bordellähnliche Betriebe auszuschließen. Begründet wird dies dadurch, dass in dem Gebiet, das vorwiegend durch hochwertige gewerbliche Nutzungen geprägt ist und insbesondere solche Nutzungen ausgeschlossen werden sollen, die häufig auch bodenrechtliche Spannungen auslösen und eine Verschlechterung der Gebietsqualität (Trading-Down-Effekt) in Folge der Verdrängung klassischer Gewerbebetriebe nach sich ziehen.

Ein solcher Verdrängungseffekt klassischer Gewerbebetriebe ist in dem zur Rede stehenden Bereich an der Berliner Straße aufgrund der dort vorhandenen heterogenen Nutzungen insbesondere auch in Hinblick auf die bereits vorhandene Vergnügungsstätte jedoch nicht zu erwarten. So wurde der Gewerbestandort in dem vom Rat beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept gerade wegen seiner dispersen städtebaulichen Struktur als verträglich eingestuft. Auch für die dort bereits ansässigen Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, Medizinischen Praxen und Sporthallen, etc. sind keine negativen Auswirkungen und kein Trading-Down-Effekt zu erwarten wie das beispielsweise an der Maybachstraße zu erwarten gewesen wäre. Ein Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben lässt sich unter diesen Rahmenbedingungen aus planungsrechtlicher Sicht nicht ausreichend begründen. Ein entsprechender Bebauungsplan wäre mangels Planerfordernis gerichtlich angreifbar.

Unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplanes wirken die Plansicherungsinstrumente wie Zurückstellung und Veränderungssperre nur auf Bauanträge und Bauvoranfragen, über die noch nicht bauaufsichtlich entschieden worden ist. Das heißt, dass ein jetzt aufgestellter Bebauungsplan keinen Einfluss mehr auf die Bestandskraft des bereits 2019 erteilten Bauvorbescheides hat. Damit ist die Bauaufsicht in Form eines „vorweggenommenen Teils“ der späteren Baugenehmigung an die planungsrechtliche Zulässigkeitsentscheidung des Vorbescheides gebunden. Über die Art der Nutzung ist daher im Rahmen des Bauantrages planungsrechtlich nicht erneut zu entscheiden und Plansicherungsinstrumente können der Baugenehmigung nicht entgegen stehen.

Als Alternative wird seitens der Verwaltung derzeit geprüft, ob die geltende Sperrbezirksverordnung, die bislang lediglich die Straßenprostitution regelt, auf Prostitution in Gebäuden ausgeweitet werden kann.

Leuer

**Anlage/n:**  
keine