

*Betreff:***Bebauungsplan "Pippelweg-Süd". HO 53
Stadtgebiet zwischen Pippelweg, Westliches Ringgleis,
Münchenstraße und A391
Auslegungsbeschluss***Organisationseinheit:*Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz*Datum:*

01.11.2019

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 221 Weststadt (Anhörung)	23.10.2019	Ö
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:

„1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes „Pippelweg-Süd“, HO 53 sowie der Begründung wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.

2. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Pippelweg-Süd, 1. Änderung“, HO 53 vom 5. Dezember 2016 wird für die in Anlage 5 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 Planungsziele

Am 29. November 2016 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pippelweg-Süd, 1. Änderung“, HO 53 beschlossen. Anlass war ein Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Videothek in Bürotrakt, Lager, Spielhalle und Restaurant/Bistro (Münchenstraße 12). Für die Spielhalle war eine Nutzfläche von 149,96 m² beantragt. Damit handelte es sich um eine kerngebietstypische Spielhalle (> 100 m²). Gemäß dem geltenden Bebauungsplan HO 20 aus dem Jahr 1969 (BauNVO 1962), der ein Gewerbegebiet festsetzt, wäre die Spielhalle zulässig gewesen.

Auf der Basis des „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“, das vom Rat im Jahr 2012 beschlossen wurde, soll im Bebauungsplan HO 53 die Zulässigkeit von Spielhallen und

Wettbüros geregelt werden. In dem Konzept wird ein Teilbereich östlich der A 391 als geeignet für eine ausnahmsweise Zulässigkeit für kerngebietstypische Spielhallen angesehen. Auf den übrigen Flächen sollen gemäß Vergnügungstättenkonzept Spielhallen ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan HO 53 weicht im westlichen Abschnitt der Straße Pippelweg von diesem Konzept ab: Hier sollen, wie im übrigen Abschnitt des Pippelweges auch, Spielhallen und Wettbüros aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden.

Ferner soll entlang der A 391 eine 5,0 m breite öffentliche Grünfläche zum Ausbau einer Freizeitwegeverbindung („Tangentenweg“) festgesetzt 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 sonstigen 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 22. Mai 2019 bis 21. Juni 2019 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 22. Mai 2019 bemängelt die IHK Braunschweig, dass der Gewerbefreiheit der Betreiber von Spielhallen und Wettbüros eine zu enge Grenze gesetzt wird. Die im städtischen Steuerungskonzept Vergnügungstätten dargestellte Standortfläche sollte vollständig 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 beigelegt 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.

Zum Beschlussvorschlag Nr. 2. (Rücknahme Geltungsbereich gegenüber Aufstellungsbeschluss)

Der Aufstellungsbeschluss umfasst Flächen, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nicht mehr benötigt werden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um öffentliche Verkehrsflächen. Ferner sind Flächen nördlich des Pippelwegs betroffen. Da hier auf mittlere Sicht eine städtebauliche Neuordnung vorgesehen ist, ist für diesen Bereich ggf. zu einem späteren Zeitpunkt ein eigenständiger Bebauungsplan aufzustellen.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Aufstellungsbeschluss für diese Flächen, wie in Anlage 5 dargestellt, aufzuheben.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Pippelweg-Süd“, HO 53.

Leuer

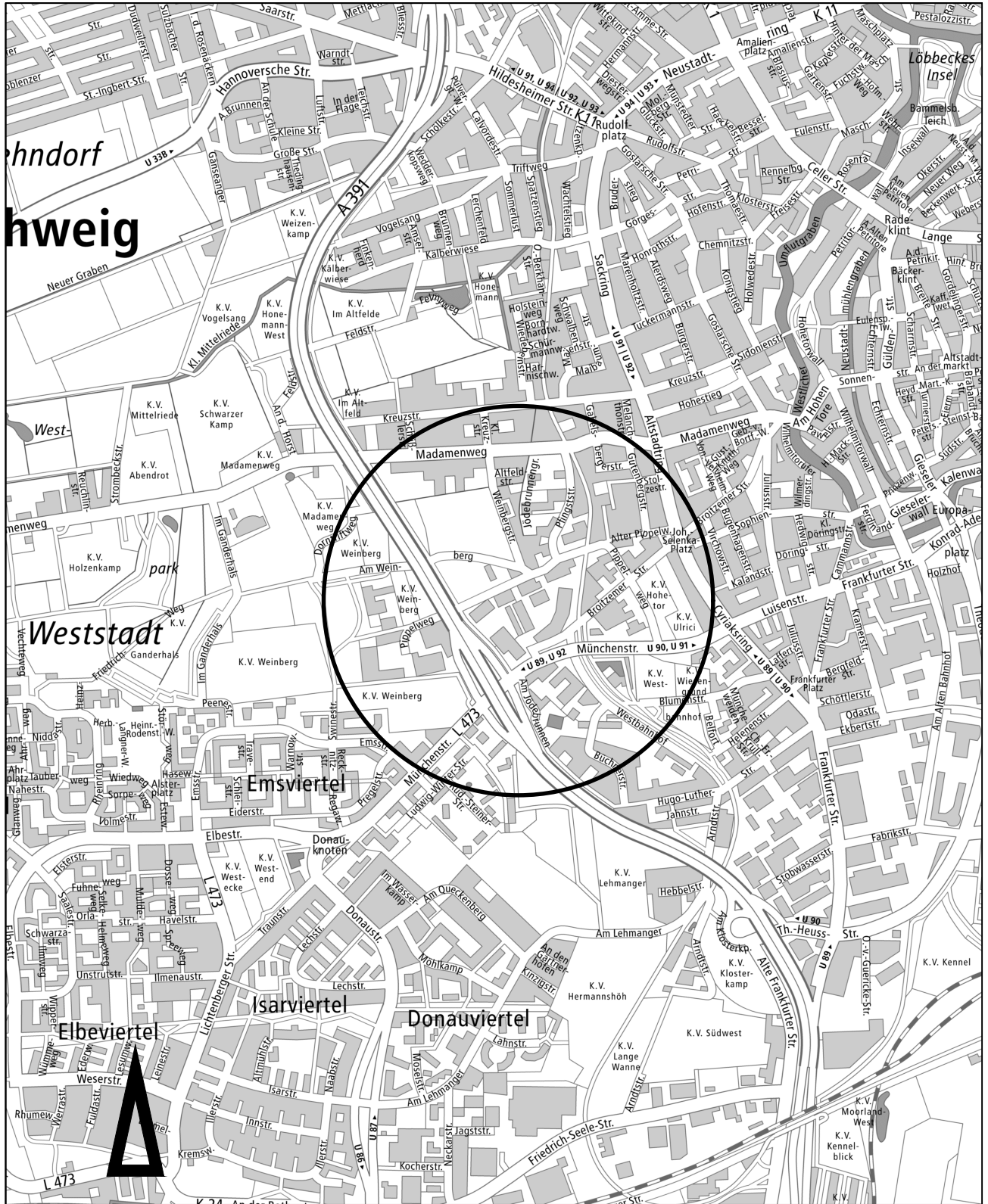
Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 2 a: Planzeichenerklärung
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 4: Begründung
- Anlage 5: Rücknahme Aufstellungsbeschluss
- Anlage 6 a: Bebauungsplan HO 20, Zeichnerische Festsetzungen (Verkleinerung)
- Anlage 6 b: Bebauungsplan HO 20, Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan
Pippelweg-Süd

HO 53

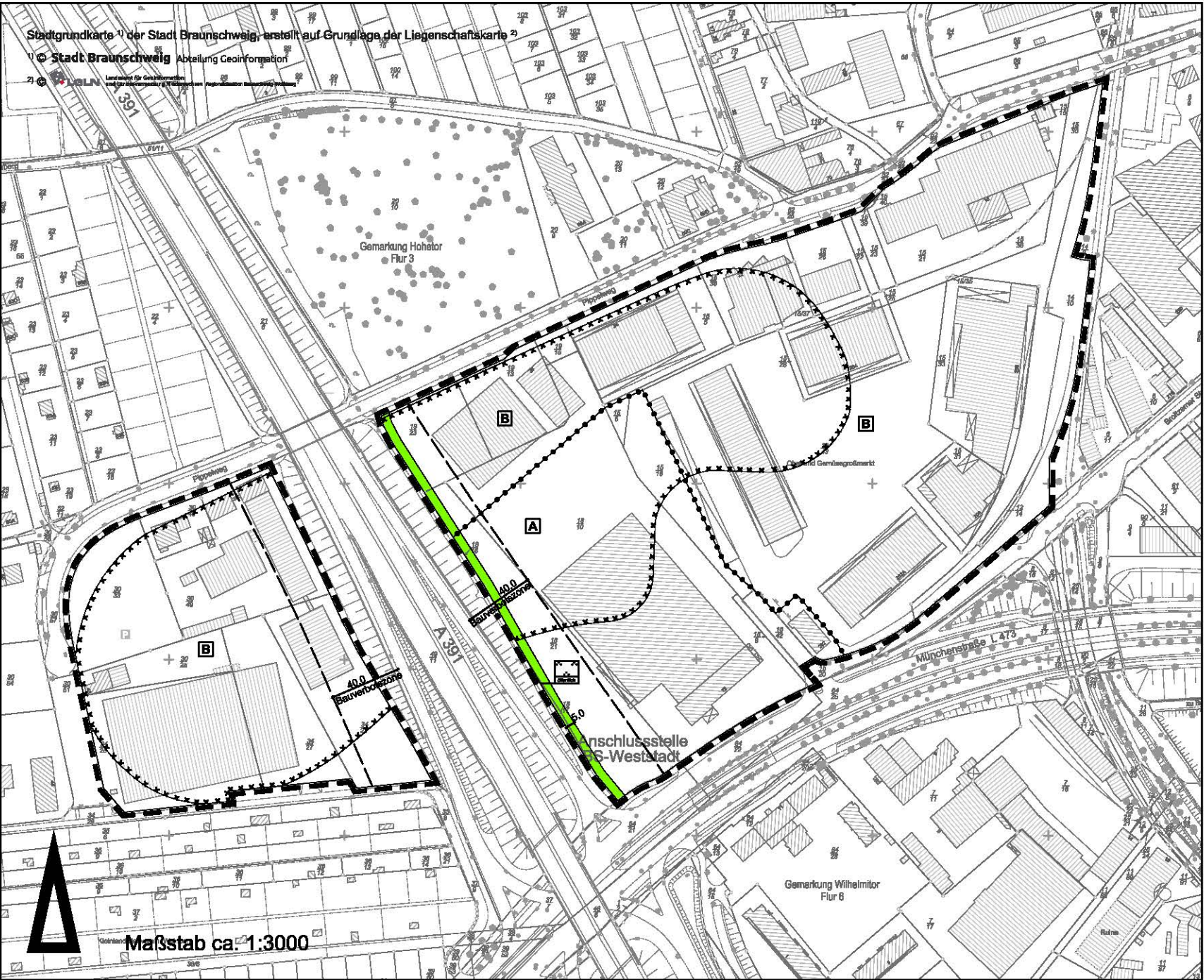
Übersichtskarte



Bebauungsplan
Pipelweg-Süd

HO 53

Zeichnerische Festsetzungen, 26. Juli 2019, § 3 (2) BAUGB



Bebauungsplan
Pippelweg-Süd

HO 53

Planzeichenerklärung

Zahlenangaben sind Beispiele

Grünflächen

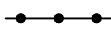


Grünfläche (öffentlich)

Sonstige Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches

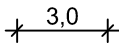


Nutzungsabgrenzung

Hinweise



Hinweis auf textliche Festsetzung



Maßangaben in Metern

Kennzeichnung



Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Bestandsangaben



Wohngebäude



Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude



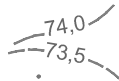
Flurstücksgrenze

II

vorh. Geschosszahl

303 $\frac{117}{18}$

Flurstücksnummern



Höhenangaben über NN



Böschung

**Bebauungsplan
Pippelweg-Süd**

HO 53

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 9 BauGB

Dieser Bebauungsplan ergänzt die textlichen Festsetzungen „I – Art der baulichen Nutzung“ – des Bebauungsplanes HO 20 (Baublock 63/22 Urfassung).

§ 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.

I	Art der baulichen Nutzung
1.	Im Teilgebiet A sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig: <ul style="list-style-type: none"> – kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Spielhallen, – kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Wettbüros.
2.	In den Teilgebieten B sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten unzulässig: <ul style="list-style-type: none"> – kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Spielhallen, – kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Wettbüros.
3.	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.
4.	Wettbüros im Sinne dieser Festsetzungen sind Ladenlokale, in denen Wetten auf bestimmte (Sport-) Ergebnisse abgeschlossen und Angebote zur Wettverfolgung sowie zum Verweilen geboten werden.
5.	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.
6.	Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne dieser Festsetzungen sind Vergnügungsstätten, die gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Besonderen Wohngebieten, gemäß

B Hinweise

1. Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung M8/2. Diese Altablagerung ist im Bebauungsplan zeichnerisch als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Auch außerhalb der Altablagerung sind Altlasten auf Grund industrieller/gewerblicher Nutzung nicht auszuschließen. Der aktuelle Erkenntnisstand ist bei der Abteilung Umweltschutz der Stadt Braunschweig zu erfragen.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist nahezu im gesamten Plangebiet mit besonderen Nebenbestimmungen (z.B. Bodenuntersuchungen) und bei Erdbauarbeiten mit Mehraufwendungen zu rechnen.

2. Kampfmittel

Das Plangebiet ist kampfmittelverdächtig: Es wurde im Zweiten Weltkrieg bombardiert.

Bei Erdarbeiten besteht ein Risiko auf Kampfmittel zu stoßen. Aus Sicherheitsgründen sind bei Erdarbeiten Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.

C Nachrichtliche Übernahmen

Bauverbotszone

1. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind Hochbauten jeder Art, Werbeanlagen und sonstige bauliche Anlagen (einschließlich Garagen), sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen (einschließlich Regenrückhaltebecken) größeren Umfangs unzulässig.

Ebenfalls unzulässig sind bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze und deren Zufahrten,

notwendige Feuerwehrumfahrten sowie Fluchtwege.

2. Die unter 1. genannten Nutzungen können mit Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) zugelassen werden,
 - wenn für den Fall der Inanspruchnahme der Bauverbotszone dauerhaft gesicherte Alternativen zur Verfügung stehen und
 - wenn die Festsetzungen der Bebauungspläne HO 20 und HO 53 im Übrigen eingehalten werden oder eine Befreiung erteilt wird.

Bebauungsplan
Pippelweg-Süd
Begründung

HO 53

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
4	Umweltbelange	5
5	Begründung der Festsetzungen	6
6	Gesamtabwägung	11
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	12
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	12
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	12

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. Damit ist der Bebauungsplan 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 gewerbliche Bauflächen dar. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bebauungspläne

Für diesen Bereich gilt der Bebauungsplan HO 20 (Baublock 63/2a, Urfassung) aus dem Jahr 1969. Er setzt als Art der Nutzung Gewerbegebiete fest. Es gilt die BauNVO 1962. Diese enthält keine speziellen Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

2.4 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Sanierungsgebiet „Westliches Ringgebiet/Soziale Stadt“. In den vom Rat der Stadt Braunschweig am 24. September 2013 beschlossenen Sanierungszielen (DS: 15640/12) wird u.a. formuliert: „Zum Schutz der Bewohner vor Verdrängung ist preiswerter Wohnraum zu sichern. Dabei werden zur Vermeidung von sogenannten Trading-Down Effekten die Regelungen des Vergnügungsstättenkonzepts Bestandteil der Sanierungsziele. Die Etablierung von Vergnügungsstätten im Sinne dieses Konzeptes ist nicht Bestandteil der Sanierung“.

2.5 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 Pippelweg, Westliches Ringgleis, Münchenstraße und A 391 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig am 29. November 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Pippelweg-Süd“, HO 53 beschlossen.

Anlass war ein Bauantrag zur Nutzungsänderung für das Grundstück Pippelweg 25 von einer Videothek in Bürotrakt, Lager, Spielhalle und Restaurant/Bistro. Für die Spielhalle war eine Nutzfläche von 149,96 m² beantragt. Damit handelte es sich um eine kerngebietstypische Spielhalle. Gemäß dem geltenden Bebauungsplan HO 20 aus dem Jahr 1969 (BauNVO 1962), der ein Gewerbegebiet festsetzt, wäre die Spielhalle zulässig gewesen. Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan HO 53 und der zeitgleich erlassenen Veränderungssperre wurde der Bauantrag im Januar 2017 wegen mangelnder Erfolgsaussichten zurückgezogen. Das Gebäude steht leer (Mai 2019).

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.

Das Vergnügungsstättenkonzept stellt den Standort „Pippelweg/Broitzemer Straße“ als Bereich dar, in dem auch kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zugelassen werden können. Dieser Bereich umfasst die Flächen des Möbelmarktes (Münchenstraße 12) sowie eines Gebäudes mit einer bestehenden Spielhalle (Broitzemer Straße 202) und erstreckt sich darüber hinaus nach Norden bis zum Pippelweg (Pippelweg 25 und westlich angrenzendes Gebäude sowie tlw. Pippelweg 24).

Im Gebäude Broitzemer Straße 202 bestanden zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits drei Konzessionen für kerngebietstypische Spielhallen, sodass nach den Kriterien des Vergnügungsstättenkonzeptes der mögliche Spielraum für die Ansiedlung von Spielhallen bereits übererfüllt war. Mittlerweile wurde nur für eine Spielhalle eine Erlaubnis nach § 24 Glücksspielstaatsvertrag (GlüStV) erteilt. Für die anderen beiden Spielhallen wurde die Erlaubnis versagt. Diese beiden Hallen sind zurzeit geschlossen.

Mit dem Bebauungsplan HO 53 sollen die Inhalte 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. Dazu wird nur die zulässige Art der Nutzung im Hinblick auf bestimmte Unterarten von Vergnügungsstätten neu geregelt.

Ferner soll entlang der A 391 ein 5,0 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche zur Sicherung einer Freizeitwegeverbindung festgesetzt werden.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans HO 20 bleiben bestehen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans HO 53 wird ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt:

- Die Grundzüge des Bebauungsplans HO 20 werden durch die Planung nicht berührt: die öffentliche Grünfläche umfasst nur ca. 1,1 % des Plangebietes. Zudem liegt die Grünfläche in der Bauverbotszone der A 391. Damit wird das Planungsziel des Bebauungsplans HO 20, Gewerbeflächen zu sichern, nicht berührt.
- Auch die übrigen Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren sind erfüllt (s. Kap. 4).

4 Umweltbelange

Im Bebauungsplan HO 53 soll die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros als Unterart von Vergnügungsstätten geregelt werden. Die Festsetzungen der gemäß Bebauungsplan HO 20 zulässigen Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) werden in dieser Hinsicht ergänzt. Ferner wird entlang der A 391 ein 5,0 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche zur Sicherung einer Freizeitwegeverbindung festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans HO 20 bleiben bestehen.

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 HO 53 werden keine neuen oder zusätzlichen Baurechte geschaffen. Der Grundzug der Planung – Gewerbegebiet – bleibt 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 HO 53 keine über den Bebauungsplan HO 20 hinausgehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind somit nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan HO 53 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. Das Verzeichnis der Kulturdenkmale nach § 4 Denkmalschutzgesetz enthält im Plangebiet keine Einträge.

Boden

- **Kampfmittel:**
Das Plangebiet ist kampfmittelverdächtig: Es wurde im Zweiten Weltkrieg bombardiert. Bei Erdarbeiten besteht ein Risiko auf Kampfmittel zu stoßen. Aus Sicherheitsgründen sind bei Erdarbeiten Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen. Der Bebauungsplan enthält hierzu einen entsprechenden Hinweis.
- **Altlasten und Altlastenverdachtsflächen:**
Im nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes befindet sich die Altablage-

zung M8/2, die eine mit Abfällen verfüllte Tongrube darstellt. Gemäß einem vorliegenden Gutachten aus dem Jahr 1995 wurden maximale Auffüllungsmächtigkeiten von 17 m bestimmt. Informationen zur Schadstoffbelastung des Bodens bzw. der Auffüllungen liegen nicht vor. Durch die Altablagerung wird das Grundwasser beeinflusst. Aufgrund der flächenhaften Versiegelung sind aktuell keine Gefahren über den Wirkungspfad Boden-Mensch abzuleiten. Es ist davon auszugehen, dass der Auffüllungsbereich nur als bedingt tragfähig eingestuft werden kann.

Diese Altablagerung ist im Bebauungsplan zeichnerisch als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Im Plangebiet befinden sich darüber hinaus zahlreiche Verdachtsflächen. Die Altablagerung sowie die Verdachtsflächen nehmen nach derzeitigem Kenntnisstand nahezu den gesamten Geltungsbereich ein. Es wurden keine Untergrunduntersuchungen im Bereich der Verdachtsflächen durchgeführt, da konkrete Anhaltspunkte für eine Gefährdung der vorhandenen sowie der zulässigen Nutzungen nicht vorliegen. In den betroffenen Bereichen sowie dem Bereich der Altablagerung ist jedoch im Baugenehmigungsverfahren mit besonderen Nebenbestimmungen (z.B. Bodenuntersuchungen) oder mit Mehraufwendungen bei Erdarbeiten zu rechnen.

In den Bebauungsplan wurden entsprechende Hinweise zu den Altlasten und Altlastenverdachtsflächen aufgenommen.

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, 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 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 „Pippelweg/Broitzemer Straße“ als Bereich dar, in dem auch kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zugelassen werden können. Dieser Bereich umfasst die Flächen des Möbelmarktes (Münchenstraße 12) sowie eines Gebäudes mit einer bestehenden Spielhalle (Broitzemer Straße 202) und erstreckt sich darüber hinaus nach Norden bis zum Pippelweg (Pippelweg 25 und westlich angrenzendes Gebäude sowie tlw. Pippelweg 24). Im übrigen Teil des Geltungsbereiches – und somit auch im übrigen Abschnitt der Straße Pippelweg – sieht das Vergnügungsstättenkonzept vor, dass Spielhallen und Wettbüros unzulässig sein sollen.

Aus Betreibersicht ist der Standort wegen seiner guten Lage an der Autobahnanschlussstelle Braunschweig Weststadt, und an der gut frequentierten Münchenstraße sowie wegen der vorhandenen kundenorientierten Nutzungen (Einzelhandel: Möbelmarkt und Restpostenmarkt, Imbiss, Fitnessstudio) gut geeignet.

Aus den im Folgenden genannten Gründen sind - anders als im Vergnügungsstättenkonzept vorgesehen - im Teilgebiet B Spielhallen und Wettbüros unzulässig:

In städtebaulicher Hinsicht sind – sofern eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen werden kann – die beschriebenen negativen städtebaulichen Auswirkungen im südlichen Standortbereich (Teilgebiet **A**) nicht in einem besonders hohen Maß zu erwarten, da der Bereich gewerblich vorgeprägt ist und nicht unmittelbar an Wohngebiete oder hochwertige Einzelhandelslagen angrenzt. Das auf der Südseite der Münchenstraße (Hauptverkehrsstraße mit vier Spuren und einer Stadtbahnstrecke) liegende Heim für wohnungslose Menschen, Münchenstraße 11, ist insofern für den Siedlungscharakter nicht in erheblichem Umfang prägend. Auch sind negative Veränderungen des Bodenpreisgefüges durch eine Spielhalle oder ein Wettbüro bei Vermeidung einer Häufung nicht zu erwarten.

Im nördlichen Standortbereich (Teilgebiet **B**) ist dagegen zu beachten, dass der Pippelweg eine untergeordnete Gewerbestraße mit Anschluss an Wohngebiete und soziale Einrichtungen (Betreutes Wohnen für wohnungslose Menschen mit langjährigen Abhängigkeitserkrankungen, Wohnhaus für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge, Kindertagesstätte) ist. Ferner handelt es sich um eine sogar im Flächennutzungsplan verankerte wichtige Freizeitverbindung von der Innenstadt Richtung Weststadt mit Anbindung an die Wege entlang der A 391. Diese Freizeitachse wird durch die öffentliche Grünfläche nördlich des Pippelwegs gestärkt.

Insgesamt ist somit der nördliche Bereich in Bezug auf negative städtebauliche Entwicklungen als empfindlicher gegenüber der Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros als der südliche Bereich einzustufen. Die im nördlichen Bereich liegenden Gebäude Pippelweg 25 und das westlich angrenzende Gebäude des Restpostenmarktes sowie das Fitnessstudio sind zwar bisher von der Münchenstraße aus erschlossen, die Grundstücke sind zum Pippelweg hin durch einen Zaun abgegrenzt. Sie prägen jedoch den Pippelweg. Es kann durchaus denkbar, dass die Gebäude – oder Neubauten – eines Tages eine Erschließung/einen Zugang vom Pippelweg her erhalten, wie es durch die Hausnummer bereits vorgegeben ist. Auch die übliche Fassadengestaltung von Spielhallen und Wettbüros würde sich städtebaulich negativ auf den Pippelweg auswirken.

Deshalb ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, im Bereich Pippelweg 25 und des westlich angrenzenden Restpostenmarktes und teilweise Pippelweg 24 (Teilgebiet **B**) von der grundsätzlichen Darstellung im Vergnügungsstättenkonzept – abzuweichen: In diesem Bereich – und somit entlang der gesamten Straße Pippelweg – 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.

Im Teilgebiet **A** sind kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zulässig. Es handelt sich dabei um die Flächen, die gemäß Vergnügungsstättenkonzept innerhalb des für geeignet gehaltenen Standortes Pippelweg/Broitzemer Straße liegen, reduziert um die beschriebenen Flächen, die unmittelbar an den Pippelweg angrenzen.

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 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 Vergnügungsstättenkonzept wurde vorgeschlagen, am Standort Pippelweg/Broitzeimer Straße auch kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zuzulassen. Diesem Festsetzungsvorschlag wird im Bebauungsplan HO 53 gefolgt.

Grundsätzlich empfiehlt das Vergnügungsstättenkonzept, Spielhallen und Wettbüros nur ausnahmsweise zuzulassen. Diese Vorgehensweise ist gemäß Konzept aufgrund der vorliegenden Ausstattungsdichte, der Expansionsbestrebungen seitens der Betreiber und aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen der Häufung von Vergnügungsstätten gerechtfertigt und geboten. Eine einzelne Spielhalle muss noch keine städtebaulich negativen Auswirkungen von ausreichendem Gewicht zwingend nach sich ziehen. In der Regel sind es erst die Agglomerationen und Konzentrationen, die in ihrem Zusammenwirken die beschriebenen Trading-Down-Prozesse auslösen können. Wenn in unmittelbarer Nachbarschaft bereits eine Vergnügungsstätte/Spielhalle vorhanden ist, kann davon ausgegangen werden, dass eine weitere Ansiedlung das Gebiet negativ in Bewegung bringt.

Die abschließende Beurteilung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit im Teilgebiet **A** unterliegt 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 sind daher die im Folgenden genannten Kriterien zu prüfen, die sich an der im Vergnügungsstättenkonzept erarbeiteten Prüfmatrix orientieren:

- Es dürfen keine negative Verschiebung im Bodenpreisgefüge auftreten und keine bodenrechtlichen Spannungen hervorgerufen werden. Darunter fallen überzogene Renditeerwartungen seitens der Grundstückseigentümer, die insbesondere zu Verdrängungseffekten in Bezug auf arbeitsplatzintensive Gewerbe- und Handwerksbetriebe führen können.
- Trading-Down-Prozesse dürfen nicht ausgelöst oder verstärkt werden. In dem Zusammenhang ist neben dem Bestand an bereits vorhanden Spielhallen und Wettbüros auch die Existenz von Läden aus dem Niedrigpreis-Sektor und anderen Mindernutzungen sowie eine eventuell vorhandene Leerstandssituation oder ein mangelhafter baulicher Zustand entscheidend. In der Regel kann eine Spielhalle oder ein Wettbüro nur dann als Ausnahme zugelassen werden, wenn sich im selben Gebäude bzw. in der mittelbaren oder unmittelbaren Nachbarschaft bzw. im selben Straßenzug bzw. innerhalb eines 100 m-Radius keine weitere derartige Einrichtung befindet und damit eine Konzentration ausgeschlossen werden kann, die den Bereich negativ in Bewegung bringen kann.
- Es dürfen keine Immissionskonflikte, insbesondere zu Wohnnutzungen, auftreten und keine sonstigen Konflikte mit bestehenden oder geplanten sensiblen Nutzungen in der Nachbarschaft entstehen.

- Die Einrichtungen müssen sich in das bestehende Nutzungsgefüge einfügen. Dieses ist durch Einzelhandel (Möbel, Restposten) und Gewerbe geprägt.
- Beeinträchtigungen des Straßen- und Ortsbildes müssen ausgeschlossen werden können.
Dabei ist die städtebauliche Bedeutung insbesondere der unmittelbar an die Münchenstraße angrenzenden bzw. von der Münchenstraße aus einsehbaren Bereiche zu beachten. Bei der Münchenstraße handelt es sich um die Hauptverbindung Weststadt – Westliches Ringgebiet – Innenstadt und somit um das „Aushängeschild“ des westlichen Stadtgebietes.
- Entgegenstehende, politisch beschlossene Planungsziele, z.B. für das Sanierungsgebiet, sind zu beachten.

Es obliegt dem Antragsteller, im Rahmen des Antrags auf eine ausnahmsweise Zulassung darzulegen, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

In den Teilgebieten **B** sind Spielhallen und Wettbüros grundsätzlich nicht zulässig. Es handelt sich um die Bereiche, die gemäß Vergnügungstättenkonzept außerhalb des Standortes Pippelweg/Broitzemer Straße liegen, sowie um die Flächen, die unmittelbar an den Pippelweg angrenzen (Pippelweg 25, der westlich angrenzende Restpostenmarkt sowie teilweise Pippelweg 24).

Östlich der A 391 handelt es sich um einen Bereich, in welchem im wesentlichen Großhandel angesiedelt ist, vor allem in Bezug auf Obst und Gemüse. Ferner ist hier ein Fitnessstudio ansässig. Westlich der A 395 handelt es sich um einen Bereich, in welchem weitere Gewerbebetriebe angesiedelt sind (Faltschachteln, Elektrotechnik, Luftfördertechnik).

Diese Bereiche sollen weiterhin im bisherigen gewerblichen Rahmen genutzt und nicht durch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros in ihrem Charakter verändert werden.

Öffentliche Grünfläche

Die entlang der A 391 festgesetzte 5,0 m breite öffentliche Grünfläche soll den sogenannten „Tangentenweg“ aufnehmen, der in Abschnitten entlang der Autobahn bereits existiert. Die A 391 bedeutet für das Freizeit- und vor allem auch Radwegesystem eine erhebliche Barriere mit nur wenigen Querungsmöglichkeiten. Durch den „Tangentenweg“ wird die Möglichkeit geschaffen, diese Querungsstellen zu erreichen. Zudem bildet er eine Netzergänzung für das Fuß- und Radwegenetz, und ermöglicht das Erreichen von Arbeitsstätten außerhalb der vielbefahrenen Straßen. Der Weg ist heute bereits als Trampelpfad vorhanden; er soll entsprechend ausgebaut und begrünt werden, sobald die Flächen zur Verfügung stehen.

Die Fläche stellt sich heute als private Grünfläche auf den Gewerbegrundstücken dar. Ihre Größe beträgt nur ca. 1,1 % der Gewerbeflächen im Plangebiet HO 53.

Die Fläche liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß Bebauungsplan HO 20, so dass hier nur Nebenanlagen zulässig wären. Ferner liegt sie jedoch zusätzlich mittlerweile (seit der Hochstufung der Tangente zur Bundesautobahn) in der 40,0 m breiten Bauverbotszone der A 391, so dass hier bauliche Anlagen im Wesentlichen ausgeschlossen bzw. nur stark eingeschränkt und nur mit Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

(NLStBV) wären. Die Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG gilt über den Bebauungsplan HO 20 hinaus und ersetzt dessen Festsetzungen in dem 40,0 m breiten Bereich ab Fahrbahnrand. Der Bebauungsplan weist darauf hin.

Somit gehen bei einer Inanspruchnahme dieser Fläche als öffentliche Grünfläche keine wertvollen gewerblichen Bauflächen verloren.

6 Gesamt abwägung

Mit dem Bebauungsplan HO 53 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 (Vermeidung negativer Trading-down-Prozesse in empfindlichen Bereichen, Zulassung von Spielhallen und Wettbüros in weniger empfindlichen Bereichen) in Abwägung zu den Belangen der Wirtschaft (einerseits Schutz vor negativen Bodenpreisveränderungen zulasten von Betrieben die keine Vergnügungsstätten sind, andererseits Gewerbefreiheit).

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 Pippelweg 25 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 Gewerbe-, Gemeinbedarfs- und Wohnnutzungen und das öffentliche Interesse, eine städtebaulich nachteilige Häufung von Spielhallen und Wettbüros in diesem Bereich zu verhindern. Gleiches 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 und setzt dieses auf Basis einer konkreten Prüfung und Abwägung für das Plangebiet angemessen um.

Die Herstellung des „Tangentenweges“ liegt in erheblichem öffentlichen Interesse und ist mit den Belangen der gewerblichen Wirtschaft bzw. des privaten Eigentums an gewerblich nutzbaren Grundstücksflächen vereinbar bzw. überwiegt diese Belange, da es sich um eine sehr geringe Größe, eine nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie eine Bauverbotszone handelt und die Nutzungsmöglichkeiten somit sehr eingeschränkt sind).

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans HO 53 umfasst eine Fläche von ca. 11,77 ha. Davon sind ca. 0,13 ha als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Entlang der A 391 ist die öffentliche Grünfläche auszubauen („Tangentenweg“).

8.2 Kosten und Finanzierung

Für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche („Tangentenweg“) entstehen folgende Kosten:

Grunderwerb	ca. 45.000 €
Herstellungskosten	ca. 65.000 €
Gesamt	ca. 110.000 €

Mit dem Bebauungsplan wird im Übrigen 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.

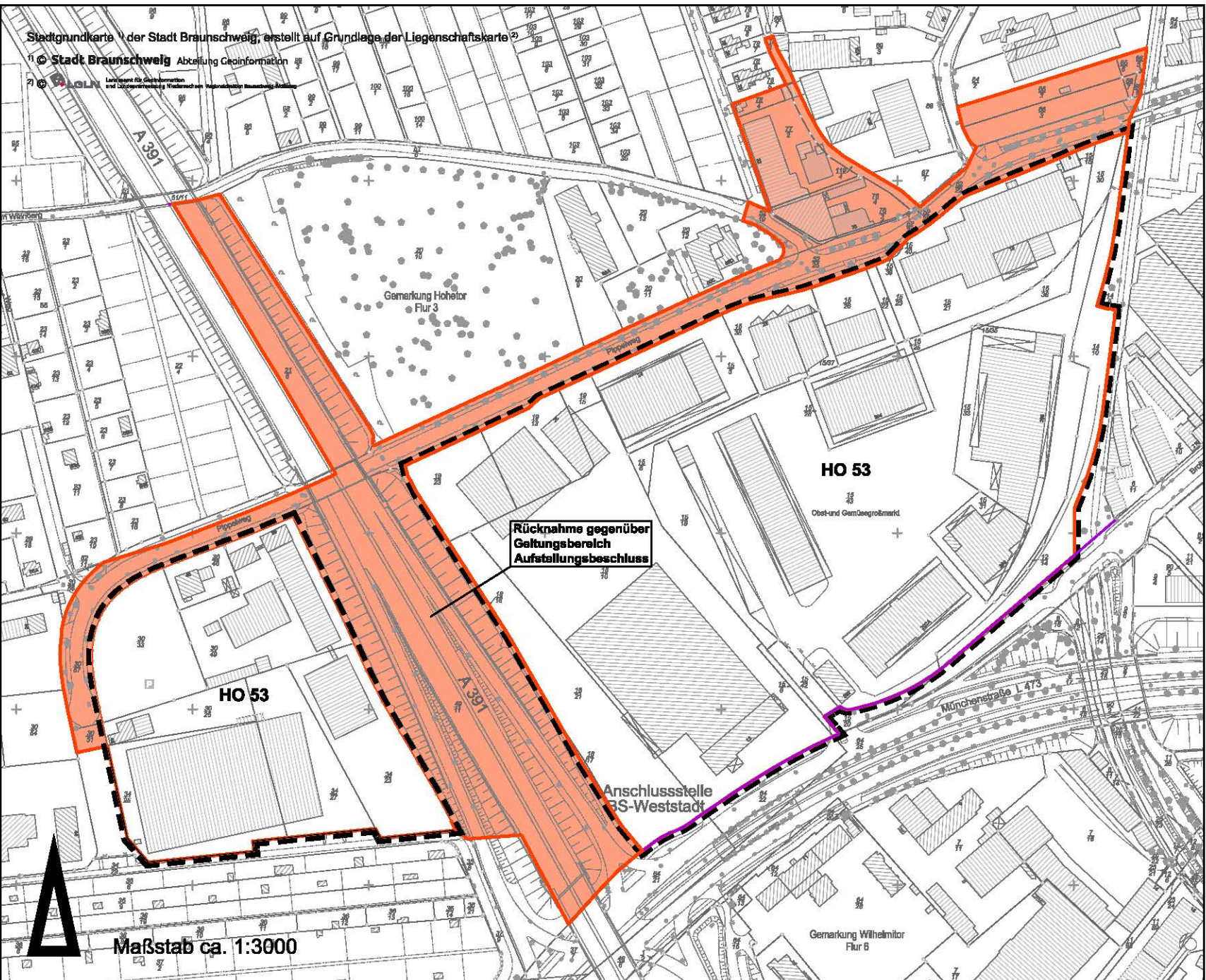
Für die öffentliche Grünfläche kann die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes gemäß § 24 BauGB in Betracht kommen.



Bebauungsplan
Pipepweg-Süd

Geltungsbereich Rücknahme gegenüber Aufstellungsbeschluss
(Bekanntmachung 5. Dezember 2016)

HO 53



Maßstab ca. 1:3000



Bebauungsplan

Titel 63/2 a

Textliche Festsetzungen

HO 20

(BauNVO 1962)

I Art der baulichen Nutzung

1. Ausnahmen, die im Baugebiet GE nach § 8 (3) 2 der Baunutzungsverordnung vorgesehen sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Die nach § 8 (3) 1 ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden auf max. 2 WE/Gewerbegrundstück festgesetzt.

II Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

1. Vorhandene bauliche Anlagen, die im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen, können zunächst erhalten bleiben. Im Fall einer Zerstörung oder Überalterung der baulichen Anlagen (letztere ist vom Bauordnungsamt nach den baurechtlichen Vorschriften festzustellen) ist ein Wiederaufbau nicht zulässig. Vorhandene bauliche Anlagen, die in den künftigen Verkehrsräumen liegen, sind vor dem Baubeginn des Straßenausbaus zu beseitigen.
2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung errichtet werden.

Hinweis

Die Straßenverkehrsfläche für die Westtangente, die bereits in einem besonderen Planfeststellungsverfahren nach dem Bundesfernstraßengesetz festgesetzt ist, ist hier nur nachrichtlich übernommen worden.