

*Betreff:***Bebauungsplan "Erfurtplatz/Thüringenplatz", ME 68
Stadtgebiet zwischen Sachsendamm, A 36, Eisenachweg und
Wittenbergstraße
Auslegungsbeschluss***Organisationseinheit:*Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz*Datum:*

17.01.2020

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 212 Heidberg-Melverode (Anhörung)

Sitzungstermin

29.01.2020

Status

Ö

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

05.02.2020

Ö

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

11.02.2020

N

Beschluss:

"Dem Entwurf des Bebauungsplanes „Erfurtplatz/Thüringenplatz“, ME 68, sowie der Begründung wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 (2) S. 1 NKomVG. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über die Auslegung von Bauleitplänen um eine Angelegenheit, über die weder der Rat oder die Stadtbezirksräte zu beschließen haben noch der Hauptverwaltungsbeamte zuständig ist. Daher besteht eine Beschlusszuständigkeit des Verwaltungsausschusses. Diese wurde auch nicht auf einen Ausschuss gemäß § 6 Hauptsatzung übertragen. Daher bleibt es bei der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Der Verwaltungsausschuss hat am 29. November 2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Erfurtplatz/Thüringenplatz“, ME 68, gefasst.

Der Bebauungsplan ME 68 soll die Ziele des Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten umsetzen, welches der Rat im Jahr 2012 beschlossen hat. Anlass der Planung war im Jahr 2016 ein Bauantrag für ein Wettbüro auf dem Grundstück Weimarstraße 10. Im Jahr 2019 wurde für das gleiche Grundstück ein Antrag auf eine Spielhalle gestellt. Beide Nutzungen wären planungsrechtlich zulässig gewesen. Die Ansiedlung hätte jedoch dem Vergnügungsstättenkonzept widersprochen. Deshalb wird das Planungsrecht entsprechend geändert.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen wurde in der Zeit vom 13. November 2019 bis 16. Dezember 2019 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 27. November 2019 merkt die IHK an, dass die Ansiedlungsmöglichkeiten für die Betreiber von Spielhallen und Wettbüros stark beschnitten werden. Die Einordnung des Stadtteilzentrums „Heidelberg/Erfurtplatz“ als sensibler Bereich wird von der IHK jedoch mitgetragen. Daher hält die IHK die Vermeidung von Trading-Down-Effekten hier für zweckdienlich. Insgesamt sollen in Braunschweig ausreichende Flächen für derartige Nutzungen bereitgestellt werden.

Mit Schreiben vom 4. Dezember 2019 weist die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr daraufhin, dass die Bauverbotszone zu berücksichtigen ist. Ferner bittet sie um ergänzende Hinweise für Werbeanlagen an Autobahnen.

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.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Erfurtplatz / Thüringenplatz“, ME 68.

Leuer

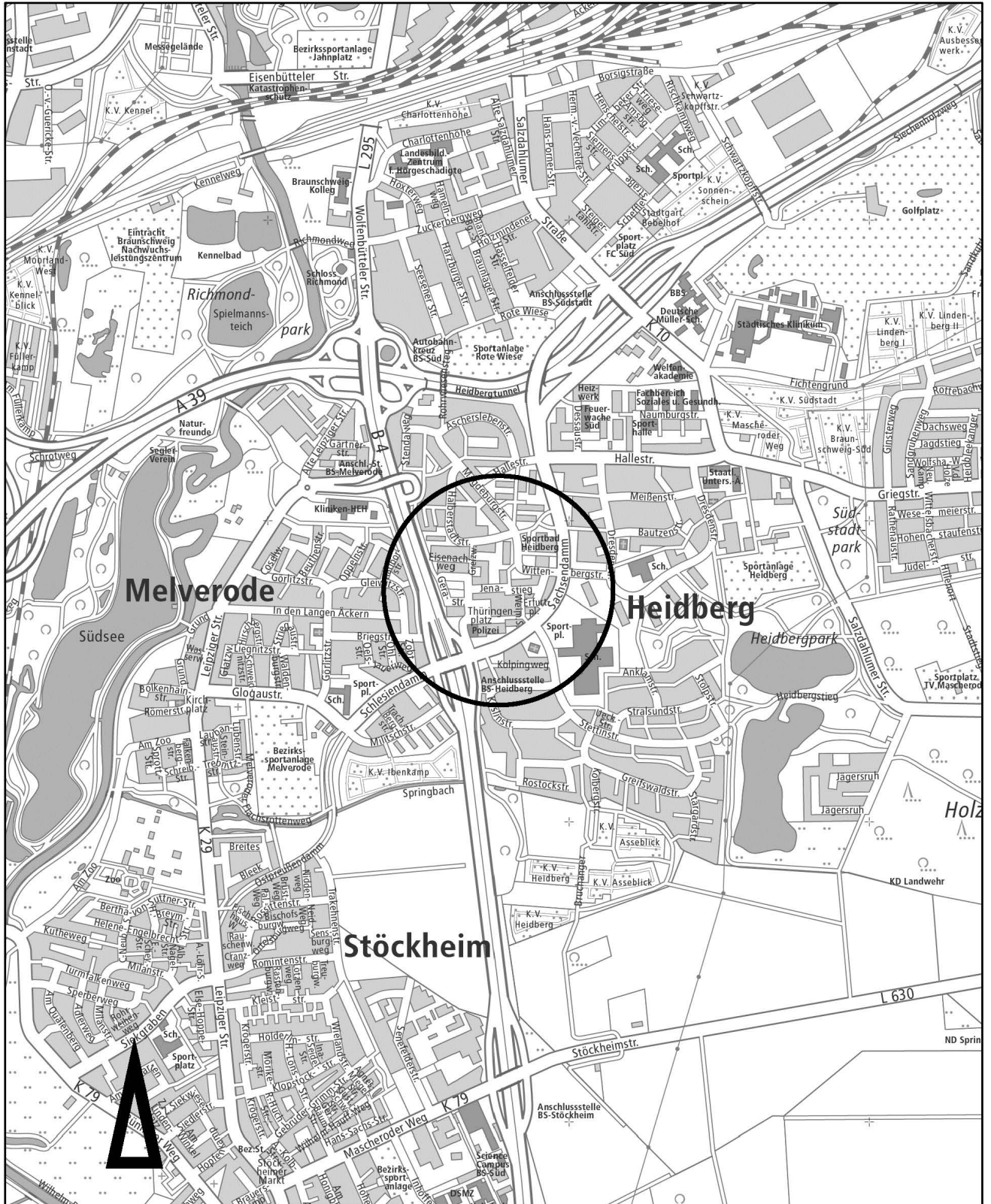
Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 2 a: Planzeichenerklärung
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 4: Begründung
- Anlage 5: Ergänzende Kartierung rechtskräftiger Bebauungspläne
- Anlage 6 a: Bebauungsplan ME 41
- Anlage 6 b: Bebauungsplan ME 41, Textliche Festsetzungen
- Anlage 6 c: Bebauungsplan ME 41 I, Ergänzende Textliche Festsetzungen ME 41
- Anlage 7 a: Bebauungsplan ME 42
- Anlage 7 b: Bebauungsplan ME 42, Textliche Festsetzungen

**Bebauungsplan
Erfurtplatz/Thüringenplatz**

ME 68

Übersichtskarte

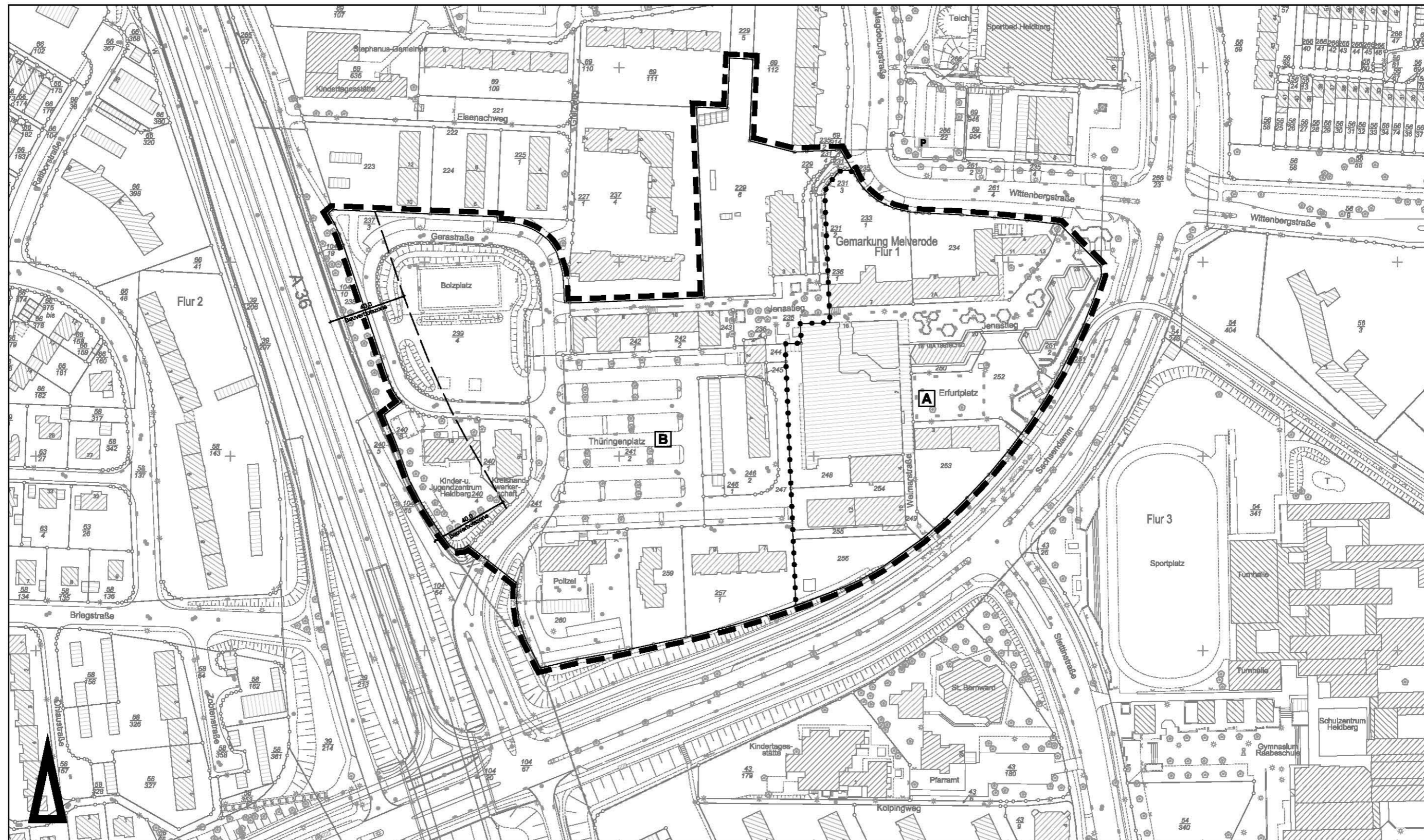


Bebauungsplan

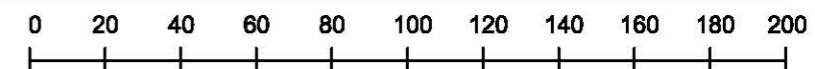
Erfurtplatz/Thüringenplatz

ME 68

Zeichnerische Festsetzungen, Stand: 17. Januar 2020, § 3 (2) BauGB



Maßstab 1:2000



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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ © LGLN Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionalbüro Braunschweig-Mittel

Bebauungsplan

Erfurtplatz/Thüringenplatz

ME 68

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 9 BauGB

Dieser Bebauungsplan ergänzt die textlichen Festsetzungen „I – Art der baulichen Nutzung“ – der Bebauungspläne ME 41 (Baublock 22/6 c 3. Änderung und 22/6 c 4. Änderung) und ME 42 (Baublock 22/6c südlicher Teil 5. Änderung).

Die Ergänzung betrifft die MK- und GE-Gebiete innerhalb der Bebauungspläne ME 41 und ME 42.

I	Art der baulichen Nutzung
---	---------------------------

- | | |
|----|---|
| 1. | In dem Teilgebiet A sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig: <ul style="list-style-type: none"> – nicht kerngebietstypische Spielhallen, – nicht kerngebietstypische Wettbüros. |
|----|---|

Kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros sind unzulässig.

- | | |
|----|---|
| 2. | In dem Teilgebiet 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 ausnahmsweise in Besonderen Wohngebieten, gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereichen von Mischgebieten und gemäß § 6 a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise in Urbanen Gebieten zulässig sind.
7. 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.

B 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. Dies betrifft auch genehmigungsfreie Anlagen.

Ebenfalls unzulässig sind bauordnungsrechtlich oder technisch notwendige Anlagen wie z.B. 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 die Festsetzungen des Bebauungsplans ME 41 im Übrigen eingehalten werden oder eine Befreiung erteilt wird.

C Hinweise

1. Werbeanlagen an Autobahnen

Die grundsätzlichen Regelungen zu Werbeanlagen an Autobahnen aus dem Allgemeinen Rundschreiben ARS 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) sind zu beachten, d.h.:

- innerhalb der Bauverbotszone: keine Werbeanlagen
- außerhalb der Bauverbotszone: keine Werbeanlagen, wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können bzw. wenn sie der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, den Ausbauabsichten oder der Straßenbaugegestaltung widersprechen, d.h.:
 - o Werbeanlagen nur am Ort der Leistung,
 - o Höhe der Werbeanlagen in der Regel maximal 20,0 m,
 - o keine Prismenwendeanlagen, keine Lauflichtbänder, keine Rollbänder, keine Filmwände, keine Licht- und Laserkanonen, keine Werbung mit Botschaften, keine akustische Werbung u.a.

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.

Bebauungsplan

Erfurtplatz/Thüringenplatz

ME 68

Begründung

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	10
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	11
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	11
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	11

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 11.12.2019 -

- 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 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- 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 ME 68 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 den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten folgende Bebauungspläne:

ME 41 (Baublock 22/6 c, 3. Änderung und 22/6c, 4. Änderung) aus dem Jahr 1967. Er setzt als Art der Nutzung Kerngebiete, Gewerbegebiete, ein reines Wohngebiet und eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltungsgebäude und Bezirksjugendheim fest. Es gilt die BauNVO 1962.

ME 41 I (Baublock 22/6 c, 3. Änderung und 22/6c, 4. Änderung) aus dem Jahr 1969. Er ergänzt lediglich die Textlichen Festsetzungen „Maß der baulichen Nutzung“ des Bebauungsplans ME 41. Es gilt die BauNVO 1968.

ME 42 (Baublock 22/6 c südlicher Teil, 5. Änderung) aus dem Jahr 1971. Er setzt als Art der Nutzung Kerngebiete fest. Es gilt die BauNVO 1968.

Diese Bebauungspläne enthalten keine speziellen Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

2.4 Steuerungskonzept Vergnügungsstätten und spezielle Rechtsgrundlagen

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

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Für das Stadtgebiet zwischen Sachsendamm, A 36, Eisenachweg, und Wittenbergstraße hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig am 29. November 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Erfurtplatz/Thüringenplatz“, ME 68 beschlossen.

Anlass war ein Bauantrag zur Nutzungsänderung für das Grundstück Weimarstraße 10 von einer Bankfiliale in ein Wettbüro. Für das Wettbüro war eine Nutzfläche von 173 m² beantragt. Damit handelte es sich um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte. Gemäß dem geltenden Bebauungsplan ME 41 aus dem Jahr 1967

(BauNVO 1962), der hier ein Kerngebiet festsetzt, wäre das Wettbüro planungsrechtlich zulässig gewesen. Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan ME 68 und der hierzu erlassenen Veränderungssperre wurde der Bauantrag abgelehnt.

Für die ehemalige Bankfiliale Weimarstraße 10 wurde im August 2019 eine weitere Bauvoranfrage für eine Spielhalle mit einer Nutzfläche von 163 m² gestellt. Auch hierbei handelte es sich um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte, die gemäß Bebauungsplan ME 41 planungsrechtlich zulässig wäre. Der Antrag wird auf Basis des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan ME 68 gemäß § 15 BauGB zurückgestellt.

Im Gebäude Weimarstraße 2 (am Erfurtplatz) befindet sich bereits eine kerngebietstypische Spielhalle.

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 „Quartierszentrum Erfurtplatz“ als Bereich dar, in dem nicht-kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zugelassen werden können.

Mit dem Bebauungsplan ME 68 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.

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 Wohnungsprostitution aufgenommen werden.

Die übrigen Festsetzungen der Bebauungspläne ME 41, ME 41 I (ergänzt lediglich die Textlichen Festsetzungen ME 41) und ME 42 bleiben bestehen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ME 68 umfasst die im Bebauungsplan ME 41 festgesetzten MK- und GE-Gebiete und die beiden Teilbereiche des Bebauungsplanes ME 42, soweit diese nicht bereits durch den Bebauungsplan ME 57 überplant wurden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ME 68 wird ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt:

- Die Grundzüge der Bebauungspläne ME 41, ME 41 I und ME 42 werden durch die Planung nicht berührt
- Auch die übrigen Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren sind erfüllt (s. Kap. 4).

4 Umweltbelange

Im Bebauungsplan ME 58 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 ME 41, ME 41 I und ME 42 zulässigen Art der baulichen Nutzung werden in dieser Hinsicht ergänzt. Die übrigen Festsetzungen der Bebauungspläne 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 ME 58 werden keine neuen oder zusätzlichen Baurechte geschaffen. Der 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 ME 58 keine über die Bebauungspläne ME 41 und ME 42 hinausgehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind somit nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan ME 58 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. Das Verzeichnis der Kulturdenkmale nach § 4 Denkmalschutzgesetz enthält im Plangebiet keine Einträge.

Immissionsschutz

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

Um Immissionskonflikte durch den Betrieb der in Teilgebiet A ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten zu vermeiden, sind die einschlägigen Richtlinien zum Immissionsschutz (Lärm, Licht) im Betrieb zu beachten und ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ggfs. im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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.

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 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 „Quartierszentrum Erfurtplatz“ als Bereich dar, in dem nicht-kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zugelassen werden können. Dieser Standort umfasst die Bereiche Jenastieg / östlicher Abschnitt, Erfurtplatz und Weimarstraße.

Im übrigen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ME 68 (Jenastieg / westlicher Abschnitt, Thüringenplatz, Gerastraße) sieht das Vergnügungsstättenkonzept vor, dass Spielhallen und Wettbüros unzulässig sein sollen.

Aus Betreibersicht ist der Standort am Quartierszentrum Erfurtplatz interessant. Außerdem ist auf die gute verkehrliche Anbindung über die A 36 hinzuweisen. Die nächtlichen Immissionskonflikte und die vorhandene Wohnfunktion in diesem Bereich werden allerdings nur schwer zu koordinieren sein, daher weist der Standort insgesamt eine mittlere bis gute Eignung auf.

Aus städtebaulicher Sicht bewirkt die bereits vorhandene kerngebietstypische Spielhalle Weimarstraße 2 (am Erfurtplatz) aktuell keine nennenswerte negative städtebauliche Negativprägung. Sie liegt in einem Kellergeschoss. Trading-Down-Prozesse werden hierdurch nicht unmittelbar ausgelöst, sondern vielmehr durch die nicht mehr zeitgemäße Struktur eines Einkaufszentrums der 60er Jahre. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit nicht kerngebietstypischer Spielhallen und Wettbüros kann deshalb ermöglicht werden.

Im Teilgebiet **A** sind deshalb nicht-kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zulässig. Es handelt sich dabei um die Flächen, die gemäß Vergnügungsstättenkonzept innerhalb des für geeignet gehaltenen Standortes „Quartierszentrum Erfurtplatz“ liegen.

Im Gebäude Weimarstraße 2 (am Erfurtplatz) befindet sich bereits eine genehmigte kerngebietstypische Spielhalle. Diese vorhandene Spielhalle kann gemäß Vergnügungsstättenkonzept planungsrechtlich als nicht-kerngebietstypische Spielhalle weiterhin zulässig sein. In ihrer Eigenschaft als bestehender kerngebietstypischer Spielhalle wird sie auf den Bestandsschutz reduziert, auch eine Erweiterung ist damit nicht möglich. Damit ist der Umfang an zugestandenen Spielhallen nach den Kriterien des Vergnügungsstättenkonzeptes bereits erschöpft. Die Zulassung eines mit einer Spielhalle vergleichbaren Wettbüros oder einer weiteren Spielhalle würde zu einer nicht gewünschten Häufung von Vergnügungsstätten und damit voraussichtlich zu einer Verstärkung des Trading-Down-Prozesses führen.

Im Teilgebiet **B** sind Spielhallen und Wettbüros, wie im Vergnügungsstättenkonzept vorgesehen, unzulässig. Es handelt sich um Bereiche, die durch Wohnnutzung und sonstige verschiedene öffentliche und sonstige Nutzungen (Kinder- und Jugendzentrum, Polizei, Kreishandwerkerschaft, Jugendplatz) geprägt sind.

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.

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 vorhandenen 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 zahlreiche Angebote der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf und durch eine Wohnnutzung in den Obergeschossen geprägt. Auch die Wegebeziehungen zum Kinder- und Jugendzentrum, zur Jugendbücherei und zum Schulzentrum sind zu beachten.
- Beeinträchtigungen des Straßen- und Ortsbildes müssen ausgeschlossen werden können. Dabei ist insbesondere die städtebauliche Gestaltung der Fußgängerbereiche im Umfeld von Erfurtplatz, Jenastieg, Weimarstraße, sowie der Verkehrsflächen Thüringenplatz, Sachsenstamm und Wittekindstraße zu beachten. Auch die Wirkungen insbesondere verklebter Schaufenster auf die Ausblicke auf Wohnungen sind zu berücksichtigen.

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

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

Im gesamten Geltungsbereich (Teilgebiete **A** und **B**) 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.

Diese Nutzungen sind in Kerngebieten üblicherweise zulässig. Im vorliegenden Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass das im Bereich Erfurtplatz festgesetzte Kerngebiet kein zentraler Innenstadtbereich ist, sondern der zentrale Versorgungsbereich eines ansonsten weit überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Stadtteils. Darüber hinaus ist auch der engere Bereich um den Erfurtplatz selbst sehr stark durch Wohnnutzung geprägt. 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 ME 68 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 (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 Weimarstraße 10 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.

Diese Aspekte gelten gleichermaßen für die ausgeschlossenen Nutzungen „Be-

triebe 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 neben den Versorgungsangeboten für den täglichen Bedarf der Wohnbevölkerung des Stadtteils Heidberg stark durch Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld des Erfurtplatz 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 ME 68 umfasst eine Fläche von ca. 6,56 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.

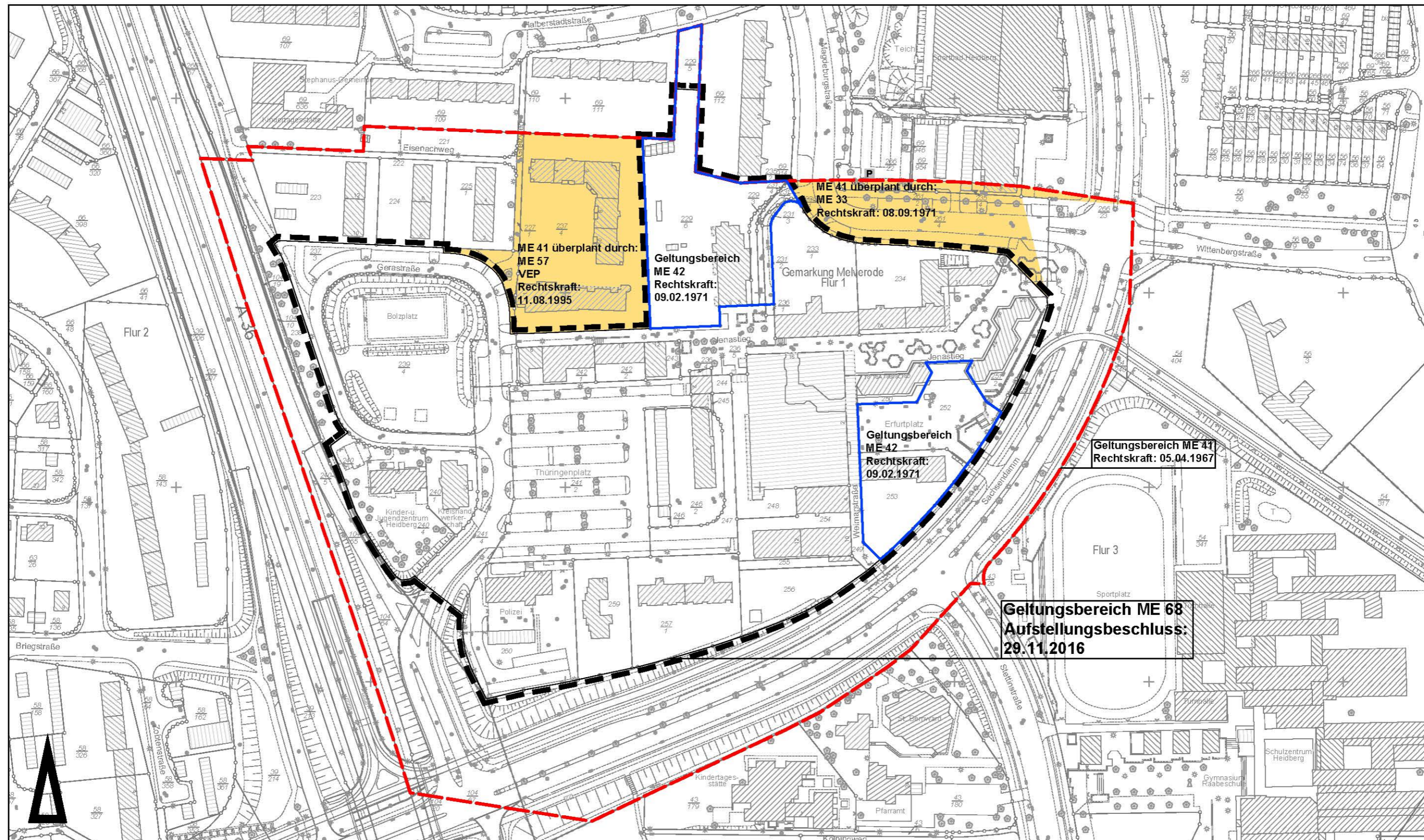
9 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll

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

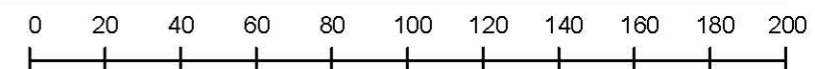
Bebauungsplan
Erfurtplatz/Thüringenplatz

ME 68

Ergänzende Kartierung rechtskräftige Bebauungspläne im Bereich des Geltungsbereichs ME 68, die den Bebauungsplan ME 41 überplanen, Stand: 9. Oktober 2019



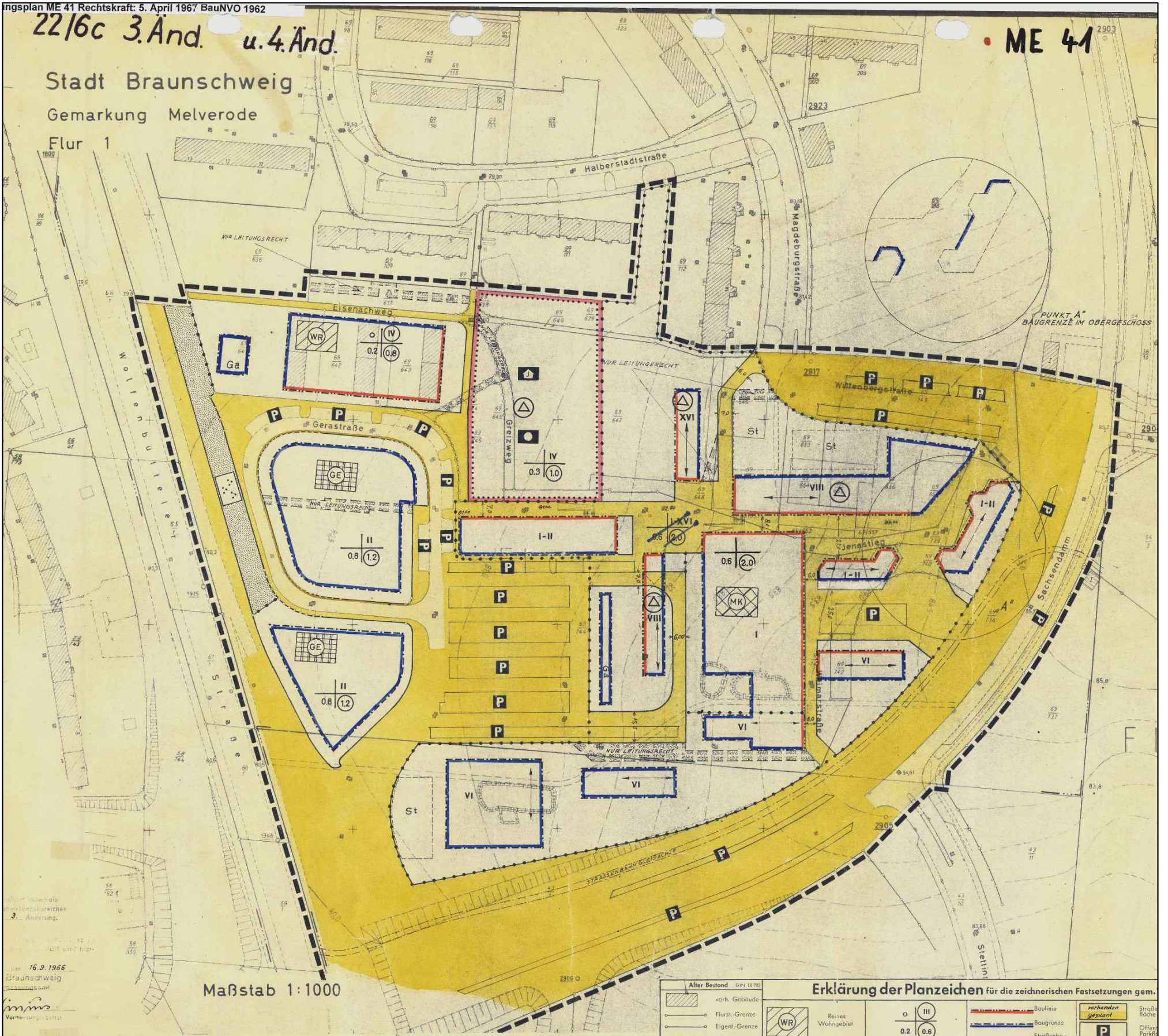
Maßstab 1:2000



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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ © LGLN Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionalbüro Braunschweig-Miltenburg



16.9.1966
Braunschweig
Vermessungsamt

Maßstab 1:1000

Änderung beachten!

Urkunde
1. Ausfertigung

Die Richtigkeit des Planes in vermessungs-
technischer Hinsicht ist festgestellt
am 31. 1. 1967
Stadt Braunschweig
Vermessungsamt
Hierzu gehört ein Abdeckungsriß

Erklärung der Planzeichen für die zeichnerischen Festsetzungen gem.	
	vorh. Gebäude
	Flurst.-Grenze
	Flurst.-Nummer
	Reines Wohngebiet
	Allgemeines Wohngebiet
	Mischgebiet
	Kerngebiet
	Gewerbegebiet
	Industriegebiet
	Sondergebiet
	Offene Bauweise
	Geschlossene Bauweise
	Geschosshöhe - max.
	Geschosshöhe - zwingend
	Grundflächenzahl
	Geschosshöhenzahl
	Baumassenzahl
	Haupttrichtung
	Bepflanzungen
	Baulinie
	Baugrenze
	Straßengrenzlinie
	Nutzungsabgrenzung
	Grenze des Geltungsbereiches
	Zufahrtsverbot
	Grünflächen
	Parkanlage
	Dauerkleingärten
	Spielfeld
	vorhanden
	geplant
	Offener Parkplatz
	Fläche für oder ohne Stellplätze
	St. Fläche für Garagen
	Ga. Fläche für Gemeinschaftsgärten
	GSt. Fläche für Grünanlagen
	Schule
	Kirche
	Kinder-Kinderspielfeld
	Bezirk
	Verkehr
	geplant

Textliche Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

- Ausnahmen, die im reinen Wohngebiet (WR) nach § 3 (3) der Bauordnungsverordnung vorgesehen sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Wohnungen, die im Kerngebiet (MK) nach § 7 (3) der Bauordnungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden können, sind im Kerngebiet gemäß § 1 (5) der Bauordnungsverordnung allgemein zulässig.
- Trafostationen sind nur innerhalb der Bauflächen an den durch besondere textliche Hinweise gekennzeichneten Stellen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für Gebäude unter 4 Vollgeschossen im Kerngebiet werden die entsprechenden Werte des § 17 (1) der Bauordnungsverordnung für GRZ und GFZ festgesetzt.

Bearbeitungsvermerke:	Entwurf:	Sichtverm. des Baudezernenten:	Einleitung des Rechtssetzungsverfahrens:	Beschluß über den Bebauungsplanentwurf:	Satzung
Entwurf: <i>R. R.</i> Datum: 20.12.66	Braunschweig, den 22. 12. 1966	Braunschweig, den 13. 1. 1967	Der Planungsausschuß hat diesem Plan am 22. 12. 1966 zugestimmt.	Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplanentwurf am 18. 7. 1967 als Satzung in 1. Lesung beschlossen.	Vom 15. März 1967
Planzeichn.: <i>Jahmed</i> Datum: 20.12.66	Stadt Braunschweig Stadtplanungsamt	<i>902. Dr. Wiese</i> Stadtbaurät	Der Verwaltungsausschuß hat diesem Plan am 16. 1. 1967 zugestimmt.	Stadt Braunschweig Stadtplanungsamt	
Veröff.: <i>Jahmed</i> Datum: 16.3.67	<i>V. Kriemhild</i> Stadtlt. Stadtdirektor			<i>Luise Müller</i> Stadt Bauverwaltungsrat	
Leitungspl. gezeichnet:					

Offenlegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 in der Zeit vom 1. 2. 1967 bis 3. 3. 1967 öffentlich ausliegen.
Stadt Braunschweig Stadtplanungsamt

Genehmigung:
Diese Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes hiermit genehmigt.
Braunschweig, den 22. 3. 1967
Der Präsident des Nds. Verwaltungsbez. Braunschweig
Di. Neuhoffnung

Bekanntmachung, öffentliche Auslegung und Rechtsverbindlichkeit:
Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplans sind gemäß § 17 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 heute ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist heute öffentlich ausgelegt und demzufolge ab heute rechtsverbindlich.
Braunschweig, den 5. 4. 1967
Stadt Braunschweig Stadtplanungsamt

Satzung
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplanentwurf am 18. 7. 1967 als Satzung in 1. Lesung beschlossen.
Stadt Braunschweig Stadtplanungsamt

Bebauungsplan
Baublock 22/6c
Stadtgebiet: Wolfenbütteler Str./Eisena gelegene Flurstücke 69/637 u. 69/639 Sachsendamm.
Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBL. I S. 9) und der Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBL. I S. 105) in der Fassung vom 4. März 1965 (BGBL. I S. 120) in der jeweils geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Braunschweig in seiner Sitzung am 15. März 1967 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die entgegenstehenden bisherigen Festsetzungen sind aufgehoben.
Stadt Braunschweig
Oberbürgermeister



Bebauungsplan

22/6 c 3. Änd.**ME 41**

Textliche Festsetzungen

BauNVO 1962

I Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Ausnahmen, die im Reinen Wohngebiet (WR) nach § 3 (3) der Baunutzungsverordnung vorgesehen sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
2. Wohnungen, die im Kerngebiet (MK) nach § 7 (3) der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden können, sind im Kerngebiet gemäß § 1 (5) der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig.
3. Trafostationen sind nur innerhalb der Bauflächen an den durch besondere textliche Hinweise gekennzeichneten Stellen zulässig.

II Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für Gebäude unter 4 Vollgeschossen im Kerngebiet werden die entsprechenden Werte des § 17 (1) der Baunutzungsverordnung für GRZ und GFZ festgesetzt.



Bebauungsplan

22/6 c 4. Änd.

ME 41 I

Textliche Festsetzungen

BauNVO 1968

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 22/6 c 3. Änd. wurden im Verfahren nach § 13 BBauG ergänzt.

(Baublock 22/6 c 4. Änd.)

Diese Ergänzung wurde vom Rat der Stadt am 24.11.1969 beschlossen und ist am 30.12.1969 in Kraft getreten. Die Ergänzung wird unter II angefügt und hat folgenden Wortlaut:

"In den von der Gerastraße umschlossenen Gewerbegebiet (GE) sind von der Zahl der Vollgeschosse und von der Grundflächenzahl Ausnahmen zulässig, wenn die festgesetzte Grundflächenzahl von 1,2 nicht überschritten wird.



Bebauungsplan

Baublock 22/6 c, südl. Teil – 5. Änd.

ME 42

Textliche Festsetzungen

(BauNVO 1968)

I Art der baulichen Nutzung

1. Wohnungen, die im Kerngebiet (MK) nach § 7 (3) der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden können, sind im Kerngebiet gemäß § 1 (5) der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig.
2. Trafostationen sind nur innerhalb der Bauflächen an den besonders gekennzeichneten Stellen zulässig.