

*Betreff:***Veränderungssperre****"Rheingoldstraße / Zum Ölpersee", HA 140****Stadtgebiet beiderseits der Rheingoldstraße sowie nördlich der Straße Zum Ölpersee****Satzungsbeschluss***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

20.02.2020

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 331 Nordstadt (Anhörung)

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

Sitzungstermin

05.03.2020

11.03.2020

17.03.2020

24.03.2020

Status

Ö

Ö

N

Ö

Beschluss:

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

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

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

Begründung

Der Verwaltungsausschuss hatte bereits am 5. Juni 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rheingoldstraße / Zum Ölpersee“, HA 140, beschlossen (DS-Nr. 18-09670). Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Ansiedlung von Spielhallen, spielhallenähnlichen Wettbüros und ggf. weiterer Unterarten von Vergnügungsstätten im Sinne des vom Rat im Jahre 2012 (DS-Nr. 15507/12) beschlossenen Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“ auszuschließen, um in diesem Bereich einer möglichen städtebaulichen Fehlentwicklung, ausgelöst durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, dauerhaft entgegen zu wirken.

Städtebauliches Ziel ist es, die Flächen auch zukünftig der Wohnnutzung sowie der vertraglichen gewerblichen Nutzung vorzubehalten. Ausgeschlossen werden sollen hingegen solche Nutzungen, die häufig auch bodenrechtliche Spannungen auslösen und eine Verschlechterung der Gebietsqualität (Trading-Down-Effekt) in Folge der Verdrängung der neben der Wohnnutzung den Bereich mitprägenden, nicht störenden, gewerblichen Nutzung in der Erdgeschosszone nach sich ziehen.

Der Vermeidung eines Trading-Down-Effektes ist insbesondere in dem Umgebungsbereich des Stadions und den Sportstätten aufgrund ihrer Sportprägung und Familienorientierung eine große Bedeutung beizumessen. Gemäß Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ ist daher grundsätzlich anzustreben, diesen Bereich frei von Vergnügungsstätten zu halten. Laut Kap. 14.4 des Steuerungskonzeptes kommt im Untersuchungsraum Hamburger Straße nur der Bereich direkt nördlich der Anschlussstelle der A 392 für die Nutzung durch eine Vergnügungsstätte infrage, ohne bodenrechtliche Spannungen hervorzurufen.

Bis zur endgültigen Beschlussfassung des Bebauungsplanes HA 140 sollen die Planungsziele durch eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB gesichert werden, um einer möglichen städtebaulichen Fehlentwicklung entgegen zu wirken. Für Vorhaben, die den Planungszielen nicht widersprechen, kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt werden.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, die Veränderungssperre „Rheingoldstraße / Zum Ölpersee“, HA 140, als Satzung zu beschließen.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1: Übersichtskarte

Anlage 2a: Satzung der Veränderungssperre

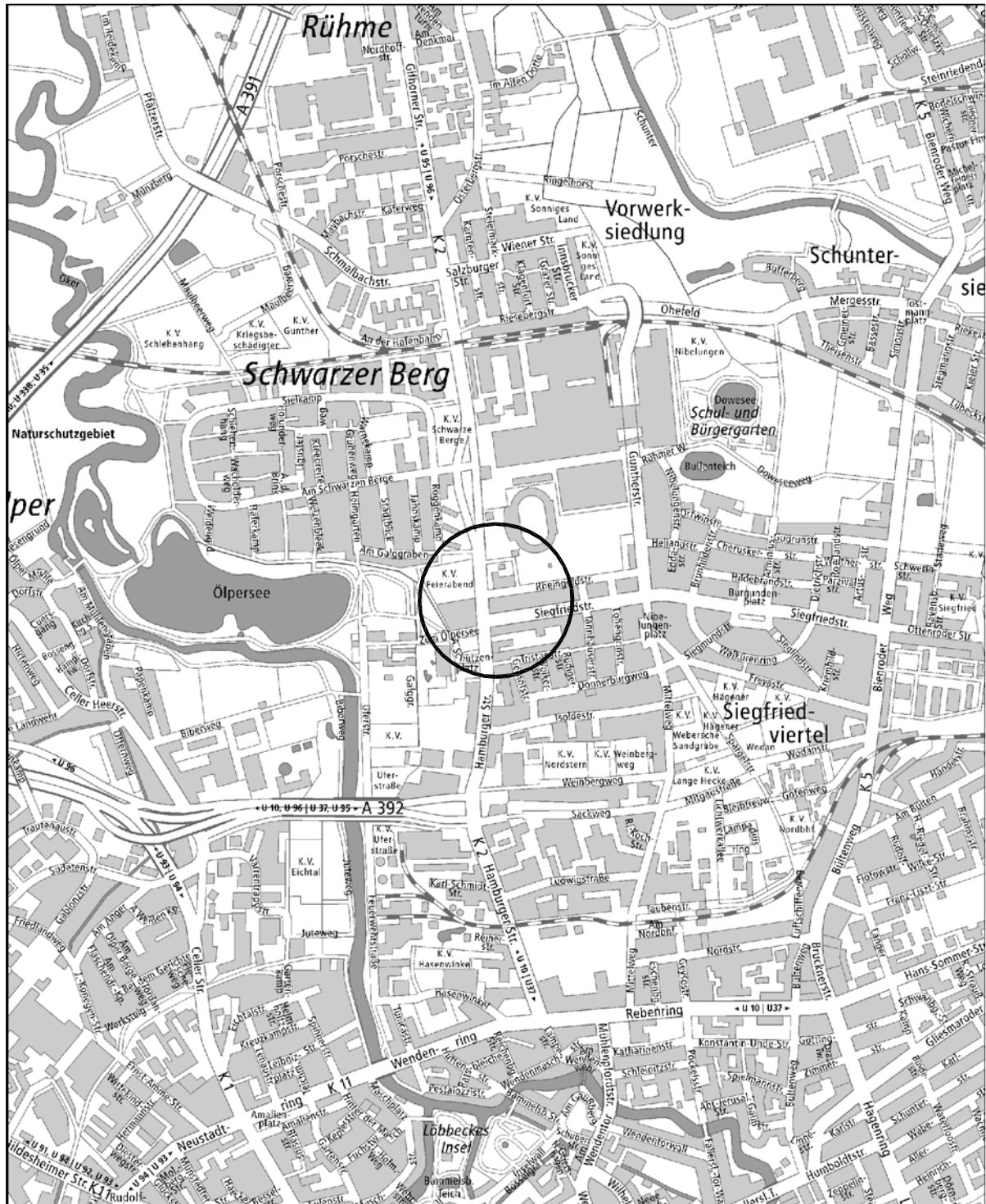
Anlage 2b: Geltungsbereich der Veränderungssperre

Veränderungssperre zum Bebauungsplan

Rheingoldstraße/ Zum Ölpersee

HA 140

Übersichtskarte



Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre vom
für den Bebauungsplan
Rheingoldstraße/ Zum Ölpersee **HA 140**

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

Stand Rechtsgrundlagen: 11. Dezember 2019

- § 1 Für das in § 2 näher bezeichnete Gebiet hat der Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 5. Juni 2018 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Zur Sicherung der Planung wird für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre angeordnet.
- § 2 Von der Veränderungssperre ist das Stadtgebiet beiderseits der Rheingoldstraße sowie nördlich der Straße Zum Ölpersee betroffen.
- Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, der einen Bestandteil dieser Satzung bildet, schwarz umrandet.
- § 3 In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen
1. Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- § 4 Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Stadt Braunschweig.
- § 5 Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt Braunschweig nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
- § 6 Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig in Kraft.
- Die Geltungsdauer beträgt zwei Jahre.

Braunschweig,

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

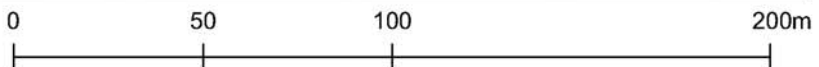
I. V. Leuer
Stadtbaurat

Veränderungssperre zum Bebauungsplan
Rheingoldstraße/ Zum Ölpersee
Geltungsbereich

HA 140



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 Regionalstellen Braunschweig Wolfsburg