

*Betreff:***Bebauungsplan "Rheingoldstraße / Zum Ölpersee", HA 140
Stadtgebiet beiderseits der Rheingoldstraße sowie nördlich der
Straße Zum Ölpersee
Auslegungsbeschluss***Organisationseinheit:*Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz*Datum:*

20.02.2020

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 331 Nordstadt (Anhörung)

Sitzungstermin

05.03.2020

Status

Ö

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

11.03.2020

Ö

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

17.03.2020

N

Beschluss:

"Dem Entwurf des Bebauungsplanes „Rheingoldstraße / Zum Ölpersee“, HA 140, 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 Niedersächsisches Kommunalverwaltungsgesetz (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

Anlass der Planaufstellung waren Bestrebungen, im Erdgeschoss einer Gewerbeeinheit an der Rheingoldstraße eine Spielhalle zu eröffnen. Ein entsprechender Bauantrag (Nutzungsänderung ehemalige Videothek in Spielhalle) war bei der Stadt bereits eingegangen. In diesem Bereich gilt der rechtsgültige Bebauungsplan „Siegfriedviertel–Donnerburgsiedlung“, HA 16, aus dem Jahr 1952. Für das betreffende Grundstück ist die Art der baulichen Nutzung als gemischte Nutzung festgesetzt. Da das beantragte Vorhaben als kerngebiets-typische Vergnügungsstätte eingestuft wurde, ist der Bauantrag negativ beschieden worden. Allerdings wären nicht kerngebiets-typische Vergnügungsstätten nach derzeitigem Planungsrecht zulässig.

Da zu befürchten ist, dass weitere Anträge und Anfragen für Wettbüros oder Spielhallen eingehen werden, die mit dem städtebaulichen Ziel der Erhaltung der vorhandenen Nutzungen in der Umgebung des Stadions und der Sportstätten an der Hamburger Straße nicht verträglich sind und zu bodenrechtlichen Spannungen führen könnten, hat der Verwaltungsausschuss am 5. Juni 2018 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Rheingoldstraße / Zum Ölpersee“, HA 140, gefasst (DS-Nr. 18-09670). Nach Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich um das nördlich der Rheingoldstraße gelegene Grundstück erweitert. Es zeichnet sich ab, dass sich neben der Tankstelle weitere gewerbliche Nutzungen etablieren. Dieser Bereich ist durch die unmittelbare Nähe zum Stadion und den Sportstätten besonders sensibel und wird daher in den Geltungsbereich einbezogen.

Städtebauliches Ziel ist es, die Flächen beiderseits der Rheingoldstraße sowie nördlich der Straße Zum Ölpersee auch zukünftig der Wohnnutzung sowie der verträglichen 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 dem vom Rat im Jahre 2012 (DS-Nr.15507/12) beschlossenen Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ ist daher grundsätzlich anzustreben, in diesem Bereich die Ansiedlung von Spielhallen, spielhallenähnlichen Wettbüros und ggf. weiterer Unterarten von Vergnügungsstätten auszuschließen, um einer möglichen städtebaulichen Fehlentwicklung, dauerhaft entgegen zu wirken. 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 Vergnügungsstätten infrage, ohne bodenrechtliche Spannungen hervorzurufen.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen

Der vorliegende Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 (BauGB) auf der Grundlage des § 9 Abs. 2b BauGB und als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde abgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen wurde in der Zeit vom 19. Februar 2019 bis 22. März 2019 durchgeführt.

Aus den Stellungnahmen sind keine Umstände hervorgegangen, die eine grundlegende Änderung der Planung erforderlich gemacht hätten.

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

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der vorliegende Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 (BauGB) auf der Grundlage des § 9 Abs. 2b BauGB und als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB wurde abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf Grundlage von § 3 (2) BauGB durchgeführt.

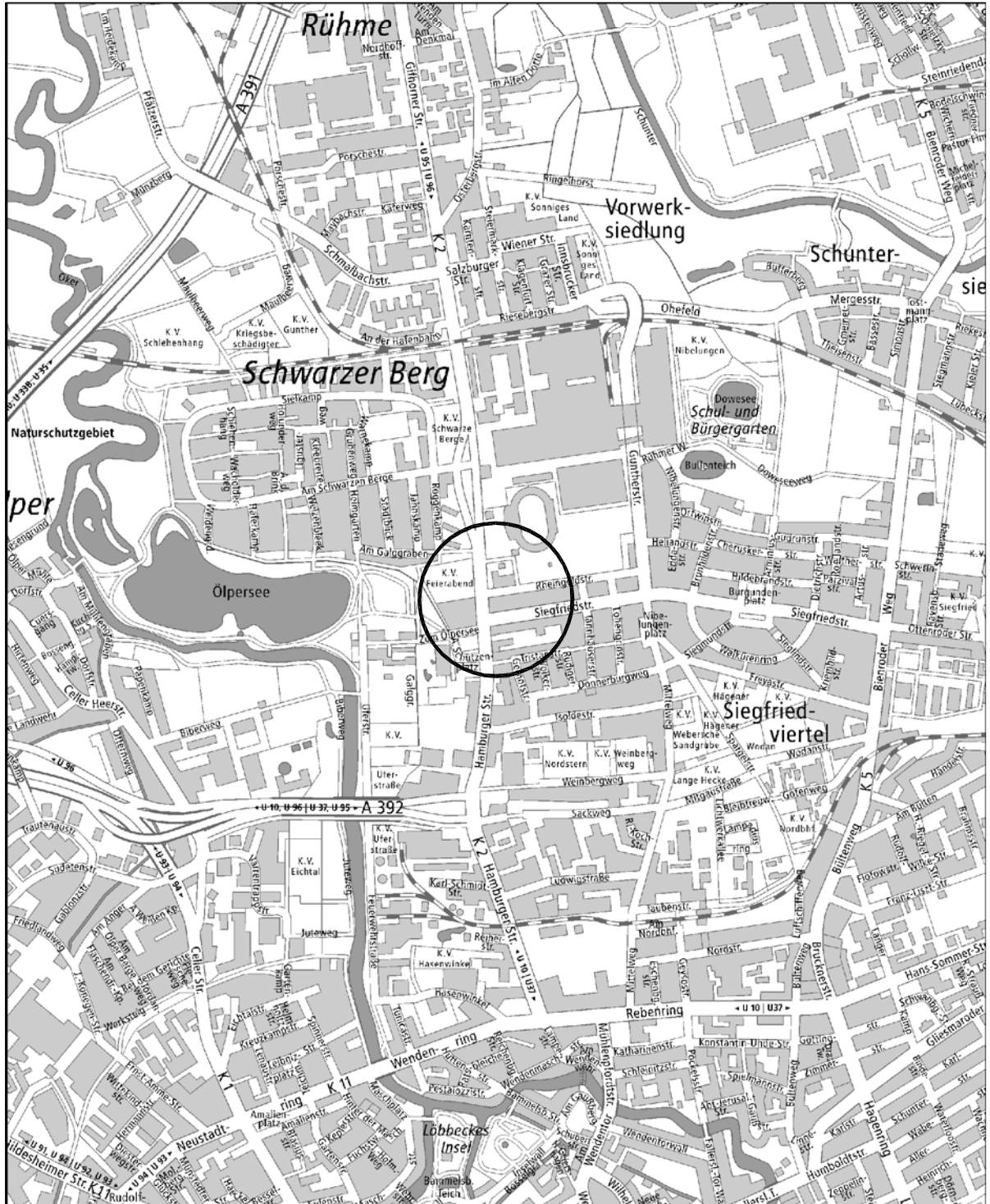
Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Rheingoldstraße / Zum Ölpersee“, HA 140.

Leuer

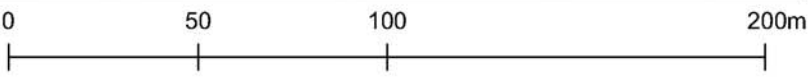
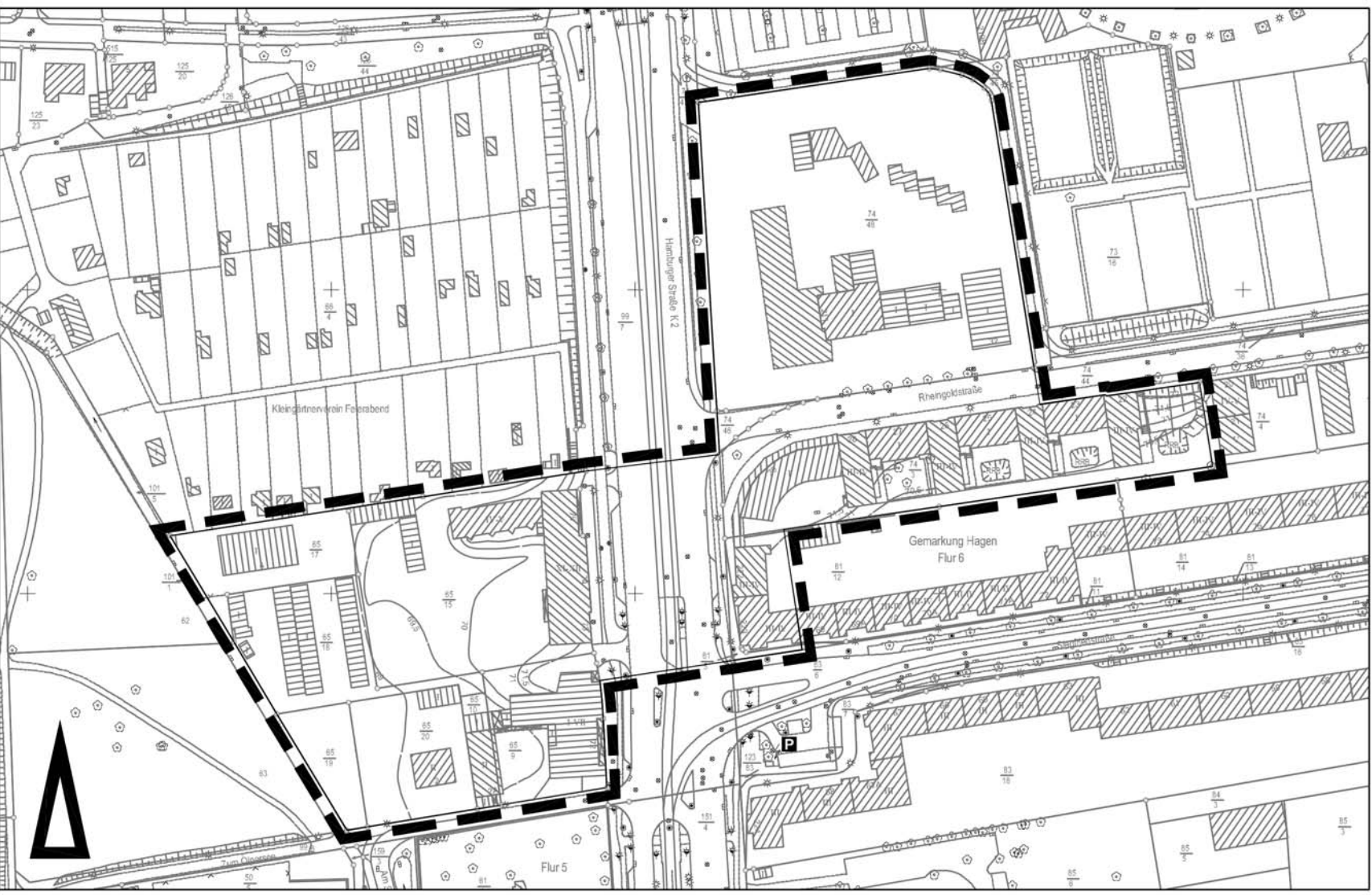
Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Geltungsbereich
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen
- Anlage 4: Begründung



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 Wolfenbüttel

Bebauungsplan
Rheingoldstraße / Zum Ölpersee
Textliche Festsetzungen

HA 140

Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan HA 140 trifft Festsetzungen für Unterarten von Vergnügungsstätten.

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der rechtskräftigen Bebauungspläne HA 16 und HA 85 gelten fort, soweit durch diesen Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden.

Im Plangebiet sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten unzulässig:

- kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Spielhallen,
- kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Wettbüros.
- Betriebe jeglicher Art mit Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Swinger-Clubs.

Definition

1. 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.
2. Wettbüros im Sinne dieser Festsetzungen sind Ladenlokale, in denen Wetten auf bestimmte (Sport-) Ergebnisse abgeschlossen und Angebote zur Wettverfolgung sowie zum Verweilen geboten werden.
3. 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.

4. 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.

Bebauungsplan

Rheingoldstraße/ Zum Ölpersee

HA 140

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen - Stand: 11.12.2019 -	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	4
4	Umweltbelange	5
5	Begründung der Festsetzungen	5
6	Gesamtabwägung	8
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	9
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	9
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechts Scheines unwirksamer Pläne	9

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 2008 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, weitere Darstellungen enthält das RROP nicht.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig, zuletzt geändert am 23. März 2007. Er stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für das Plangebiet Wohnbauflächen und Grünflächen dar.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Umsetzung des Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“. Mit seiner die Gebietsqualität schützenden Festsetzungen kann er im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

2.3 Bebauungspläne

Im Bereich südlich der Rheingoldstraße gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Siegfriedviertel–Donnerburgsiedlung“, HA 16. Dieser setzt entlang der Rheingoldstraße gemischte Bauflächen fest. Nördlich davon setzt der Bebauungsplan „Siegfriedviertel“, HA 85, Grünfläche, sowie gewerbliche Nutzung (Tankstelle) fest. Diese Pläne sollen in Bezug auf die zulässige Art der baulichen Nutzung ergänzt werden. Alle anderen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne gelten fort.

Der übrige Geltungsbereich umfasst Bereiche, für die kein Bebauungsplan existiert bzw. in denen die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt ist (einfache Bebauungspläne).

Der vorliegende Bebauungsplan, HA 140, wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 b BauGB als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. In ihm soll einzig die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geregelt werden. Alle anderen Festsetzungen der im Plangebiet vorhandenen rechtskräftigen Bebauungspläne gelten fort. In den Bereichen die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, werden Vorhaben abgesehen von der Nutzungsart Vergnügungsstätten, weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt.

2.4 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 Vergnügungs-

stätten (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

Anlass der Planaufstellung waren Bestrebungen, im Erdgeschoss einer Gewerbeeinheit an der Rheingoldstraße eine Spielhalle zu eröffnen. Ein entsprechender Bauantrag (Nutzungsänderung ehemalige Videothek in Spielhalle) war bei der Stadt bereits eingegangen. In diesem Bereich gilt der rechtsgültige Bebauungsplan „Siegfriedviertel–Donnerburgsiedlung“, HA 16, aus dem Jahr 1952. Für das betreffende Grundstück ist die Art der baulichen Nutzung als gemischte Nutzung festgesetzt. Da das beantragte Vorhaben als kerngebietstypische Vergnügungsstätten eingestuft wurde, ist der Bauantrag negativ beschieden worden. Allerdings wären nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nach derzeitigem Planungsrecht zulässig.

Da zu befürchten ist, dass weitere Anträge und Anfragen für Wettbüros oder Spielhallen eingehen werden, die mit dem städtebaulichen Ziel der Erhaltung der vorhandenen Nutzungen in Umgebung des Stadions und der Sportstätten an der Hamburger Straße nicht verträglich sind und zu bodenrechtlichen Spannungen führen könnten, hat der Verwaltungsausschuss am 5. Juni 2018 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Rheingoldstraße / Zum Ölpersee“, gefasst. Nach Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich um das nördlich der Rheingoldstraße gelegene Grundstück erweitert. Es zeichnet sich ab, dass sich neben der Tankstelle weitere gewerbliche Nutzungen etablieren. Dieser Bereich ist durch die unmittelbare Nähe zum Stadion und den Sportstätten besonders sensibel und wird daher in den Geltungsbereich einbezogen.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auf der Grundlage des vom Rat im Jahre 2012 beschlossenen „Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten“ zu regeln. Das Konzept bezieht die Aussagen im Schwerpunkt auf Spiel- und Automatenhallen mit Geldspielautomaten und auf die Wettbüros. Die städtebaulichen Auswirkungen beider Nutzungsarten sind vergleichbar, genauso wie die aktuell erkennbaren Expansionsbestrebungen. Spezifischer Handlungsbedarf in der Stadt Braunschweig wird genau für diese beiden Nutzungsarten gesehen.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft daher Festsetzungen zu Spielhallen, Wettbüros und Betriebe jeglicher Art mit Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Swinger-Clubs als Unterart der Vergnügungsstätten. Andere Arten von Vergnügungsstätten werden nicht geregelt. Damit werden die Ergebnisse des Steuerungskonzeptes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in verbindliches Planungsrecht umgesetzt. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses besteht dann eine verbindliche planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von entsprechenden Anträgen.

Gemäß dem Steuerungskonzept Vergnügungsstätten ist grundsätzlich anzustreben, die Umgebung des Stadions und der Sportstätten an der Hamburger Straße, insbesondere aufgrund ihrer Sportprägung und Familienorientierung frei von Vergnü-

gungsstätten aller Art zu halten. Es ist davon auszugehen, dass Vergnügungsstätten in diesem Bereich einen faktischen Fremdkörper der Nutzungsstruktur darstellen würden - mit einer problematischen Prägung der gesamten angrenzenden Nutzungen. Darüber hinaus steht die Nutzungsart Spielhalle bzw. Wettbüro im Konflikt zu den angrenzenden Wohnnutzungen. Neben bodenrechtlichen Spannungen sind in den durch Wohnnutzung geprägten Bereichen Immissionskonflikte zu erwarten. Auch muss im Geltungsbereich eine städtebauliche Fehlentwicklung, die aus der Häufung von Spielhallen und Wettbüros entstehen könnte, z. B. verklebte Schau- fenster, Ansiedlung von Mindernutzungen und damit einhergehende Abwertung des Quartiers, verhindert werden.

Aufgrund der fehlenden Einbindung in das Nutzungsgefüge sollen Spielhallen, Wettbüros und Betriebe jeglicher Art mit Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Swinger-Clubs als Unterart der Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Städtebauliches Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es, einer Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Spielhallen und Wettbüros zu verhindern und bodenrechtlichen Spannungen sowie einer Verschlechterung der Gebietsqualität (Trading-Down-Effekt) entgegenzuwirken.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 b BauGB und als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

4 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren im Sinne von § 13 BauGB aufgestellt, die bisher geltendes Planungsrecht für das jeweilige Plangebiet nur unwesentlich ändern.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ausschließlich die Art der baulichen Nutzung geregelt werden. Der Regelungsinhalt beschränkt sich auf den Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Betrieben jeglicher Art mit Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Swinger-Clubs als Unterart der Vergnügungsstätten. Der Bebauungsplan bereitet keine baulichen Entwicklungen vor, die Auswirkungen auf die Umwelt hätten. Aus der Planung ergeben sich daher weder negative Auswirkungen auf einzelne Umweltbelange noch Eingriffe in Natur und Landschaft.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 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).

Der Geltungsbereich befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Stadions und der Sportstätten an der Hamburger Straße. Die Grundstücke im Bereich der Rheingoldstraße sind durch Wohnnutzung und verträgliche gewerbliche Nutzungen geprägt. Nördlich der Rheingoldstraße befindet sich eine Tankstelle mit weiteren, teils jedoch nur befristet genehmigten gewerblichen Nutzungen. Der Einmündungsbereich Siegfriedstraße/Zum Ölpersee in die Hamburger Straße ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Gemäß dem Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ ist grundsätzlich anzustreben, den Bereich in unmittelbarer Umgebung des Stadions und der Sportstätten frei von Vergnügungsstätten aller Art zu halten. Dieser Bereich ist in seiner Sportprägung und Familienorientierung und der weitgehend noch unbeeinflussten Bodenwerte viel zu sensibel, als dass hier Vergnügungsstätten zulässig sein sollen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass insbesondere Spielhallen und Wettbüros als Unterart der Vergnügungsstätten einen faktischen Fremdkörper der Nutzungsstruktur darstellen würden. Da Spielhallen und Wettbüros - auch Dank längerer Öffnungszeiten - höhere Mieten zahlen, ist zu erwarten, dass die Ansiedlungen von Spielhallen und Wettbüros hier maßgeblich für Bodenpreiserhöhungen sein kann und zur Verdrängung der vorhandenen Nutzungen und bodenrechtlichen Spannungen führt.

Einen Fremdkörper würden Spielhallen und Wettbüros in diesem Bereich auch deshalb darstellen, weil sie in der Regel keine Orientierung zum öffentlichen Raum haben. Zusätzlich zu den verhangenen bzw. verklebten Schauseiten beeinträchtigen Spielhallen und Wettbüros häufig durch aufdringliche Reklame und Werbeanlagen das Straßenbild. Als Folge der negativen Prägung von Vergnügungsstätten ist mit Niveauabsenkung und einem Verlust der Lagequalität zu rechnen. Dies kann u. U. zur Neuansiedlung weiterer Spielhallen und Wettbüros und Ansiedlung von Mindernutzungen bis hin zu einer massiven Konzentration solcher Nutzungen und damit einhergehende Abwertung des Quartiers führen. Das Zusammenwirken dieser Effekte mündet in den sogenannten Trading-Down-Effekt.

Da die Öffnungszeiten von Spielhallen und Wettbüros regelmäßig auch die Nachtzeit betreffen und sie im Schwerpunkt in den Abendstunden aufgesucht werden, können An- und Abfahrtgeräusche oder der Aufenthalt im Freien u. a. zur Störung der Nachtruhe führen und sich negativ auf die Wohnqualität im Plangebiet sowie den angrenzenden Bereichen auswirken. Insbesondere in den durch Wohnnutzung geprägten Bereichen, sind durch Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros daher u. a. Immissionskonflikte zu erwarten. Durch den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros sollen negative Einflüsse auf das Wohnquartier vermieden und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Im gesamten Geltungsbereich werden außerdem Betriebe jeglicher Art mit Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Swinger-Clubs 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 Aufkommen von Ziel- und Quellverkehren in den Nachtstunden und die sozialen Auswirkungen solcher Nutzungen auf die Nachbarschaft können Trading-Down-Prozesse jedoch ebenfalls befördert werden.

Aufgrund der zu erwartenden bodenrechtlichen Spannungen und möglicher Nutzungskonflikte, sollen die oben genannten Unterarten von Vergnügungsstätten daher ausgeschlossen werden. Städtebauliches Ziel ist es, die vorhandene städtebauliche Funktion des Gebiets rund um das Stadion und Sportstätten zu erhalten und eine Beeinträchtigung der Wohnnutzungen, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Spielhallen und Wettbüros, zu verhindern. Die Festsetzung eines Baugebietes, in dessen Rahmen differenzierende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros getroffen werden können, ist entbehrlich.

Begriffsdefinition

Um keine neuen Begrifflichkeiten zu schaffen und Regelungslücken vorzubeugen, orientiert sich die in den Festsetzungen aufgeführte Definition der Nutzung „Spiel-

halle“ 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.

6 Gesamtabwägung

Die Einschränkungen hinsichtlich der Vergnügungsstätten betreffen keine bestehenden oder genehmigten Betriebe. Insgesamt sind somit die privaten Belange der Gewerbetreibenden berücksichtigt. Öffentliche Belange sind nicht negativ betroffen.

Mit dem Bebauungsplan HA 140 soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die insbesondere die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung berücksichtigt, gewährleistet werden. Das Plangebiet in unmittelbarer Umgebung des Stadions und der Sportstätten soll in seiner heutigen Nutzungsstruktur erhalten bleiben. 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).

Es besteht eine hinreichende Bandbreite von zulässigen Nutzungen, die auf den Grundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes realisiert werden können. Die Belange der benachbarten Gewerbe-, und Wohnnutzungen und das öffentliche Interesse, eine städtebaulich nachteilige Häufung von Spielhallen und Wettbüros in diesem Bereich zu verhindern wird ein hohes Gewicht beigemessen.

Diese Aspekte gelten gleichermaßen für die ausgeschlossenen Nutzungen „Betriebe jeglicher Art mit Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Swinger-Clubs. In diesem Zusammenhang ist insbesondere zu berücksichtigen, dass das Plangebiet in unmittelbarer Umgebung des Stadions und der Sportstätten aufgrund in seiner Sportprägung und Familienorientierung als sensibel einzustufen ist.

Inbesondere 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 erfasst insgesamt ca. 31.700 m² Fläche 100 %

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt keinerlei Kosten.

10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne

Im Bereich südlich der Rheingoldstraße gilt der Teilortsbauplan „Siegfriedviertel–Donnerburgsiedlung“, HA 16. Nördlich der Rheingoldstraße gilt der Bebauungsplan „Siegfriedviertel“, HA 85. Diese Pläne sollen in Bezug auf die zulässige Art der baulichen Nutzung ergänzt werden. Alle anderen Festsetzungen gelten fort.

Der übrige Geltungsbereich umfasst Bereiche, für die kein Bebauungsplan existiert bzw. in denen die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt ist (einfache Bebauungspläne) und die hinsichtlich der Art der Nutzung nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.