

*Betreff:***Bebauungsplan
Rheingoldstraße / Zum Ölpersee, HA 140
Stadtgebiet beiderseits der Rheingoldstraße sowie nördlich der
Straße Zum Ölpersee
Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss***Organisationseinheit:*Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation*Datum:*

22.06.2020

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

Sitzungstermin

01.07.2020

Status

Ö

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

07.07.2020

N

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

14.07.2020

Ö

Beschluss:

- „1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß den Anlagen Nr. 5 und Nr. 6 zu behandeln.
2. Der Bebauungsplan „Rheingoldstraße / Zum Ölpersee“, HA 140, wird in der während der Sitzung ausgehängten Fassung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung wird beschlossen.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Zuständigkeit des Rates für den Satzungsbeschluss ergibt sich aus § 58 (2) Nr. 2 NKomVG.

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Am 05. Juni 2018 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rheingoldstraße / Zum Ölpersee“, HA 140, (DS-Nr. 18-09670) beschlossen.

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 rechtsverbindliche 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 Vergnügungsstätte 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 05. Juni 2018 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Rheingoldstraße / Zum Ölpersee“, gefasst.

Die zum Entscheid des Aufstellungsbeschlusses führenden Anträge auf Nutzungsänderung, der erste wurde negativ beschieden und der zweite wurde zurückgestellt, wurden durch ein Klageverfahren begleitet. In dem Verfahren 2 A 540/18 hat das Verwaltungsgericht Braunschweig die Klage mit Urteil vom 16. Juni 2020 abgewiesen. Das Verfahren 2 A 35/19 wurde nach übereinstimmenden Erledigungserklärungen der Beteiligten durch Beschluss vom 16. Juni 2020 eingestellt.

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 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.

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 Vergnügungsstätten 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 Schaufenster, 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.

Abgesehen von dieser Nutzungsfestlegung werden alle übrigen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) weiterhin bereichsweise nach § 34 BauGB beurteilt und die vorhandenen, rechtskräftigen Bebauungspläne gelten fort.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft daher Festsetzungen zu 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. 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.

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.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen

Diese Beteiligung 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 einzig abwägungsrelevante Stellungnahme ist in Anlage Nr. 5 aufgeführt und mit einer Abwägung und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Am 17.03.2020 wurde die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 31.03.2020 bis 30.04.2020 durchgeführt.

Die einzig eingegangene Stellungnahme ist in Anlage Nr. 6 aufgeführt und mit einer Abwägung und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

Die aufgeführte Stellungnahme bezieht sich insbesondere auf die zum Entscheid des Aufstellungsbeschlusses führenden Anträge auf Nutzungsänderung. Diese wurden durch ein zu Gunsten der Verwaltung beschiedenes Klageverfahren begleitet.

Vereinfachtes Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Änderung der Art der baulichen Nutzung im Sinne von § 13 BauGB. Das Plangebiet soll in seiner heutigen Nutzungsstruktur erhalten bleiben. Einzig die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten bzw. Unterarten von Vergnügungsstätten sowie Werbeanlagen sollen durch den Bebauungsplan nach dem „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ geregelt werden. Abgesehen von dieser Nutzungsfestlegung werden alle übrigen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) auch weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt.

Das Planverfahren wird daher unter Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung wird deshalb abgesehen.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, die in den Anlagen 5 und 6 aufgeführten Stellungnahmen den Vorschlägen der Verwaltung entsprechend zu behandeln und den Bebauungsplan „Rheingoldstraße / Zum Ölpersee“, HA 140, als Satzung sowie die Begründung zu beschließen.

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Geltungsbereich
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen
- Anlage 4: Begründung
- Anlage 5: Behandlung der Stellungnahme aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger

Anlage 6: Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen
Behandlung der Stellungnahme aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (2) BauGB