

*Betreff:***Bebauungsplan "Zentrum Elbestraße, 1. Änderung", WI 111
Stadtgebiet zwischen Elbestraße, Lichtenberger Straße,
Havelstraße und Selkeweg
Auslegungsbeschluss***Organisationseinheit:*Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation*Datum:*

05.08.2020

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 221 Weststadt (Anhörung)

Sitzungstermin

09.09.2020

Status

Ö

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

16.09.2020

Ö

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

22.09.2020

N

Beschluss:

„1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes „Zentrum Elbestraße, 1. Änderung“, WI 111, sowie der Begründung wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.

2. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zentrum Elbestraße, 1. Änderung“, WI 111 vom 29. November 2016 wird für die in Anlage 6 dargestellten Flächen aufgehoben.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

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

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Für das Stadtgebiet zwischen Elbestraße, Lichtenberger Straße, Havelstraße und Selkeweg hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig am 29. November 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Zentrum Elbestraße, 1. Änderung“, WI 111, beschlossen.

Anlass war ein Bauantrag zur Erweiterung einer bestehenden Spielhalle im Zentrum Elbestraße, Elbestraße 27. Die bestehende Spielhalle wurde am 15. März 2017 mit einer Grundfläche von 108,37 m² genehmigt. Damit handelt es sich bereits bei dem Bestand um eine kerngebietstypische Spielhalle. Geplant war eine Erweiterung um 50 m². Gemäß dem geltenden Bebauungsplan WI 33 aus dem Jahr 1972 (BauNVO 1968), der hier ein Kerngebiet festsetzt, wäre die Erweiterung der Spielhalle planungsrechtlich zulässig gewesen. Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan WI 111 und einer

hierzu erlassenen Veränderungssperre wurde der Bauantrag abgelehnt.

Auf der Basis „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“, das vom Rat im Jahr 2012 beschlossen wurde, soll im Bebauungsplan WI 111 die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros geregelt werden. Das Konzept sieht vor, dass im Zentrum Elbestraße nur ausnahmsweise nicht kerngebietstypische Spielhallen zugelassen werden sollen.

Mit dem Bebauungsplan WI 111 soll die zulässige Art der Nutzung im Hinblick auf Vergnügungsstätten gesteuert werden. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes WI 33 bleiben bestehen.

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 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 10. Juni 2020 bis 10. Juli 2020 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 8. Juli 2020 erkennt die IHK an, dass das Zentrum „Elbestraße“ als sensibler Bereich einzustufen ist. Sie bemängelt jedoch die Restriktionen des Bebauungsplans, die die Zulässigkeit auf den Bestand reduzieren und drängt darauf, dass grundsätzlich im Stadtgebiet von Braunschweig ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten für Spielhallen und Wettbüros sichergestellt werden. Die Stellungnahme wird der Vorlage zum Satzungsbeschluss beigefügt 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.

Zum Beschlussvorschlag 2.

Der Aufstellungsbeschluss umfasst Flächen, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nicht mehr benötigt werden. Die Verwaltung schlägt vor, den Aufstellungsbeschluss für diese Flächen, wie in Anlage 6 dargestellt, aufzuheben.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Zentrum Elbestraße, 1. Änderung“, WI 111, zu beschließen.

Leuer

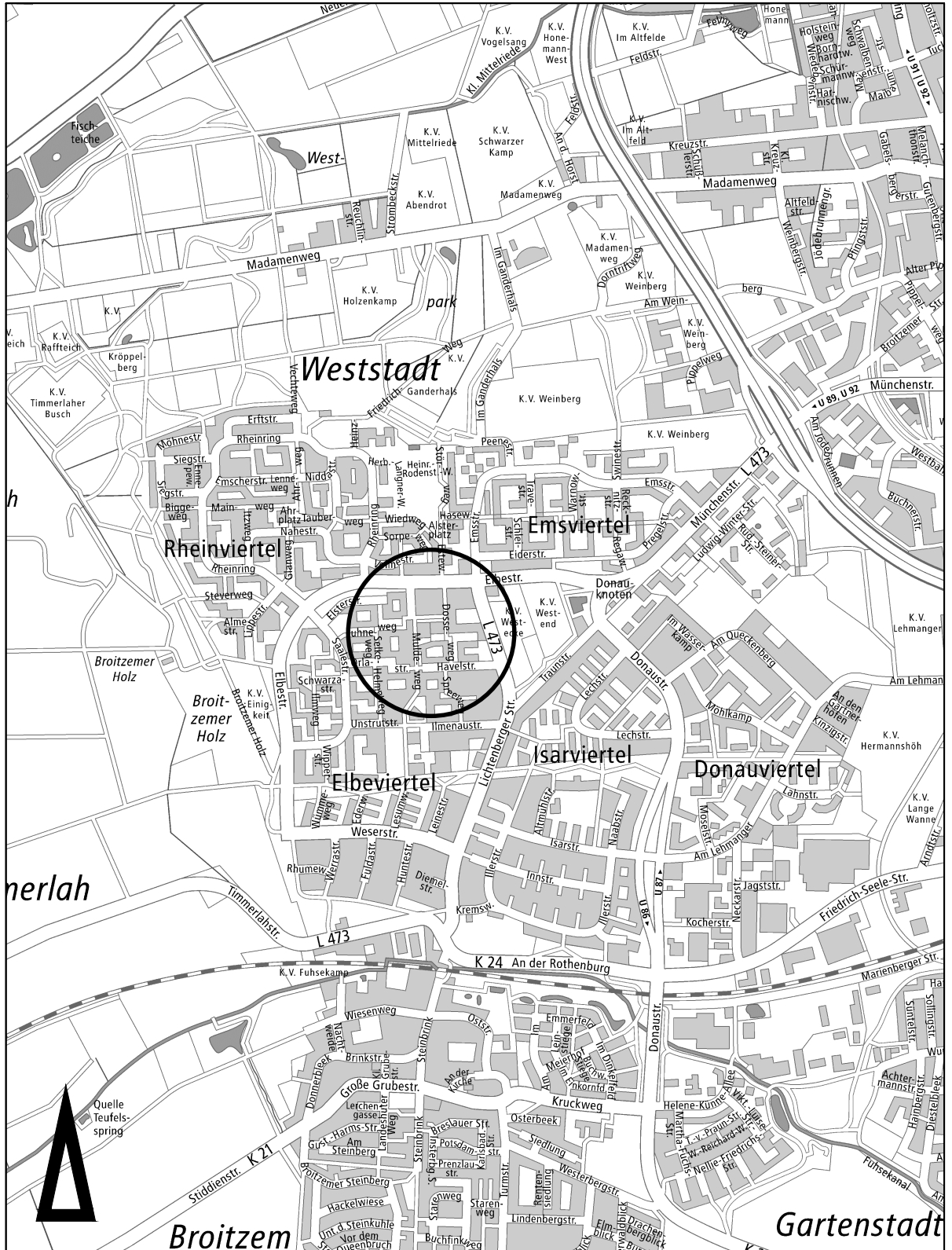
Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 4: Begründung
- Anlage 5a: Rechtskräftiger Bebauungsplan WI 33
- Anlage 5b: Bebauungsplan WI 33, Textliche Festsetzungen
- Anlage 6: Rücknahme des Aufstellungsbeschlusses

Bebauungsplan
Zentrum Elbestraße, 1. Änderung

WI 111

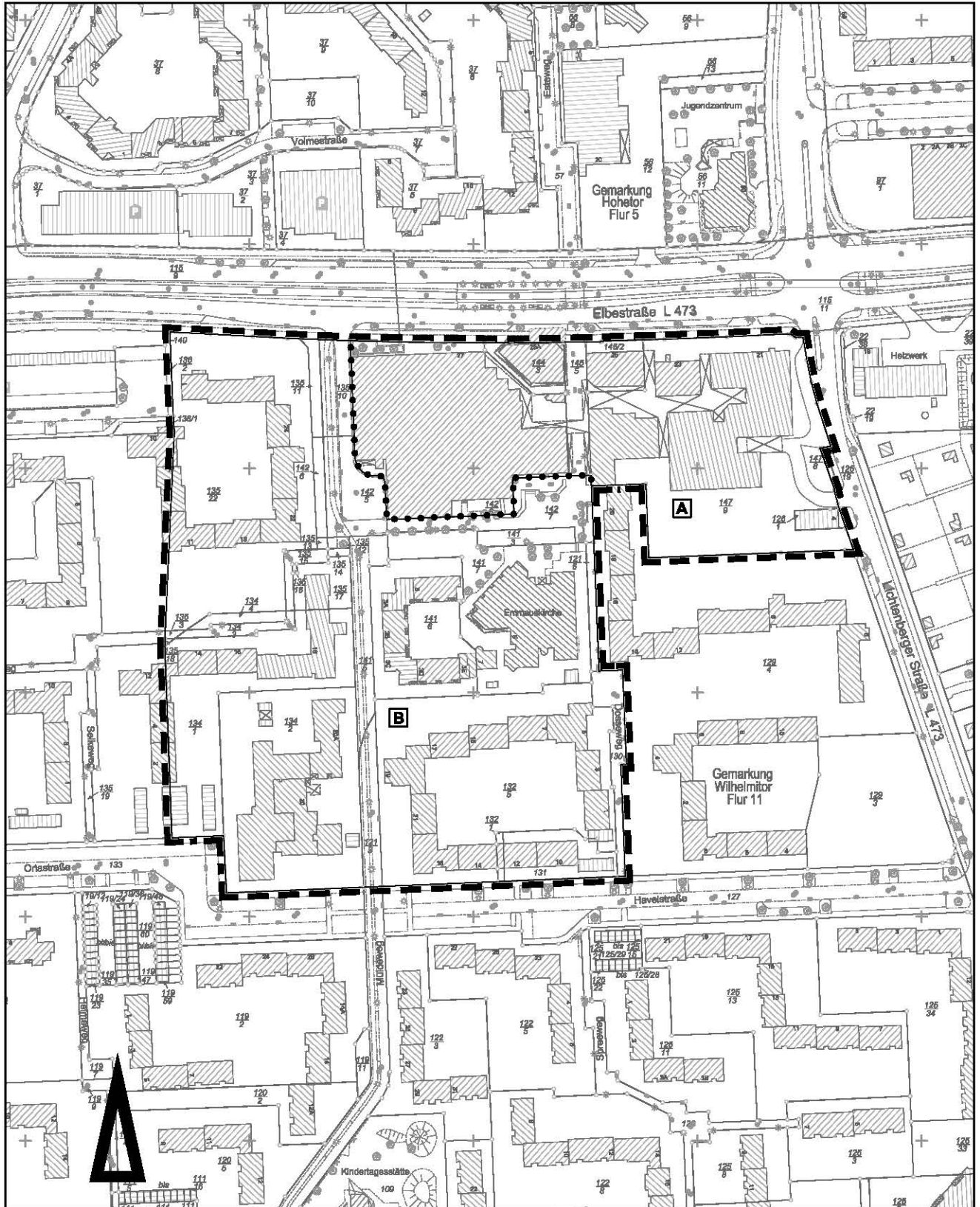
Übersichtskarte



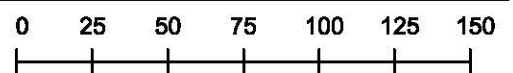
**Bebauungsplan
Zentrum Elbestraße, 1. Änderung**

WI 111

Zeichnerische Festsetzungen, Stand: 20. Juli 2020, § 3 (2) BauGB



Maßstab 1:2 500



Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ ©  **LGLN** Landamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen | Regionaldirektion Braunschweig-Verwaltung

Bebauungsplan

Zentrum Elbestraße, 1. Änderung

WI 111

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 9 BauGB

Dieser Bebauungsplan ergänzt die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes WI 33 (Baublock 62/4 b nördlicher Teil, 8. Änderung)

I Art der baulichen Nutzung

1. In dem Teilgebiet **A** sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig:

- nicht kerngebietstypische Spielhallen,
- nicht kerngebietstypische Wettbüros.

Kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros sind unzulässig.

2. In dem Teilgebiet **B** sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten unzulässig:

- 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 Gelegenheit zum Verweilen, z.B. durch die Möglichkeit zur Wettverfolgung, geboten wird.

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 § 5 Abs. 3 in Dorfgebieten, 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 Hinweise

Kampfmittel

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

Aus Sicherheitsgründen sind vor dem Beginn bzw. während der Erdarbeiten geeignete Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen. Die DIN 18323 „Kampfmittelräumarbeiten“ ist zu beachten.

Bebauungsplan
Zentrum Elbestraße, 1. Änderung
Begründung

WI 111

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: **10.07.2020** -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 ((BGBl. I S. 587)

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 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

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 WI 111 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 und ein Zentrum für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen dar.

Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt der Bebauungsplan WI 33 (Baublock 62/4 b nördlicher Teil, 8. Änderung) aus dem Jahr 1972. Er setzt als Art der Nutzung Kerngebiet, Reine sowie Allgemeine Wohngebiete und eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche fest. Es gilt die BauNVO 1968.

Der Bebauungsplan WI 33 enthält keine speziellen Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

2.4 Steuerungskonzept Vergnügungsstätten

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 Elbestraße, Lichtenberger Straße, Havelstraße und Selkeweg hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig am 29. November 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Zentrum Elbestraße, 1. Änderung“, WI 111 beschlossen.

Anlass war ein Bauantrag zur Erweiterung einer bestehenden Spielhalle im Zentrum Elbestraße, Elbestraße 27. Die bestehende Spielhalle wurde im Jahr 2017 mit einer Grundfläche von 108,37 m² genehmigt. Damit handelte es sich bereits bei dem Bestand um eine kerngebietstypische Spielhalle. Geplant war eine Erweiterung um 50 m². Gemäß dem geltenden Bebauungsplan WI 33 aus dem Jahr 1972 (BauNVO 1968), der hier ein Kerngebiet festsetzt, wäre die Erweiterung der Spielhalle planungsrechtlich zulässig gewesen. Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan WI 111 und der hierzu erlassenen Veränderungssperre wurde der Bauantrag abgelehnt.

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

Mit dem Bebauungsplan WI 111 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 des Bebauungsplanes WI 33 bleiben bestehen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes WI 111 umfasst die im Bebauungsplan WI 33 festgesetzten MK- sowie WR- und WA-Gebiete.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans WI 111 wird ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt:

- Die Grundzüge des Bebauungsplanes WI 33 werden durch die Planung nicht berührt
- Auch die übrigen Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren sind erfüllt (s. Kap. 4).

4 Umweltbelange

4.1 Beschreibung der Planung

Im Bebauungsplan WI 111 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 des Bebauungsplanes WI 33 zulässigen Art der baulichen Nutzung werden in dieser Hinsicht ergänzt. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes WI 33 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 WI 111 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 WI 111 keine über den Bebauungsplan WI 33 hinausgehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind somit nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan WI 111 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 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. Aus Sicherheitsgründen sind vor dem Beginn bzw. während der Erdarbeiten geeignete Gefahrenforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen. Die DIN 18323 „Kampfmittelräumarbeiten“ ist zu beachten.

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 „Elbestraße“ als Bereich dar, in dem nicht-kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zugelassen werden können. Dieser Standort umfasst die Bereiche südlich der Elbestraße zwischen Lichtenberger Straße, Emmauskirche und Muldeweg.

Im übrigen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes WI 111 sieht das Vergnügungsstättenkonzept vor, dass Spielhallen und Wettbüros unzulässig sein sollen.

Aus Betreibersicht ist die Lage in oder an einem Einkaufszentrum grundsätzlich interessant. Allerdings sind die Ladenlokale im Einkaufszentrum Elbestraße für diese Spezifika, die Spielhallen mit mehreren Konzessionen benötigt, nur bedingt geeignet. Auch die (nächtlichen) Immissionskonflikte durch die vorhandene Wohnfunktion in diesem Bereich sind nur schwer zu koordinieren.

Aus städtebaulicher Sicht bewirkt die bereits vorhandene Spielhalle aktuell keine nennenswerte städtebauliche Negativprägung. Trading-Down-Prozesse werden offensichtlich hierdurch nicht ausgelöst. Die Qualität des Einkaufszentrums leidet vielmehr durch die alte Bausubstanz. Insofern liegen keine ausreichenden Kriterien vor, um Vergnügungsstätten konsequent auszuschließen und Spielhallen auf ihren Bestandsschutz zu reduzieren. Eine Zulässigkeit im Ausnahmefall für nicht-kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros kann deshalb ermöglicht werden. Aufgrund des eng begrenzten Raums im Quartierzentrum würde eine weitere Spielhalle bzw. ein weiteres Wettbüro voraussichtlich den Trading-Down-Prozess verstärken und wäre nicht zulässig.

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 „Elbestraße“ liegen.

Im Zentrum Elbestraße (Elbestraße 19-27) befindet sich bereits eine genehmigte kerngebietstypische Spielhalle. Diese vorhandene Spielhalle kann gemäß Vergnügungsstättenkonzept planungsrechtlich auch künftig 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 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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 und wäre abzulehnen.

Im Teilgebiet **B** sind Spielhallen und Wettbüros, wie im Vergnügungsstättenkonzept vorgesehen, unzulässig. Es handelt sich um Bereiche, die durch Wohnnutzung und öffentliche Nutzungen (Kirche) 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 Gelegenheit zum Verweilen, z.B. durch die Möglichkeit zur Wettverfolgung (Aufenthalt, Verzehr von Speisen und/oder Getränken), geboten werden. Wird Gelegenheit zum Aufenthalt gegeben, um Wettveranstaltungen 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 angrenzenden Wohngebäuden geprägt.
- Beeinträchtigungen des Straßen- und Ortsbildes müssen ausgeschlossen werden können. Dabei ist insbesondere die Wirkung auf den Straßenraum der Elbestraße und der Lichtenberger Straße, den Muldeweg, die Emmauskirche und die Wohnbebauung, 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 Elbestraße 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 das Zentrum Elbestraße 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 WI 111 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 Elbestraße 19-27 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 Spielhalle Elbestraße 27 kann in ihrem derzeitigen Bestand wirtschaftlich betrieben werden. Daher ist auch die Folge, dass durch diesen Bebauungsplan WI 111 die Erweiterung der bestehenden Spielhalle unzulässig wird hinnehmbar. Es ist nicht erkennbar, dass sie zum Erhalt ihrer Existenz auf die Erweiterung angewiesen ist. 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 „Betriebe 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 Weststadt stark durch Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld des Zentrums Elbestraße 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 WI 111 umfasst eine Fläche von ca. 5,61 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
(Baublock 62/4 b nördlicher Teil, 8. Änderung)

WI 33

Textliche Festsetzungen

(BauNVO 1968)

I Art der baulichen Nutzung

1. Ausnahmen, die nach § 3 (3) und § 4 (3) Baunutzungsverordnung in reinen Wohngebieten (WR) und allgemeinen Wohngebieten (WA) und nach § 7 (3) Baunutzungsverordnung im Kerngebiet (MK) vorgesehen sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Außerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) Baunutzungsverordnung unzulässig.

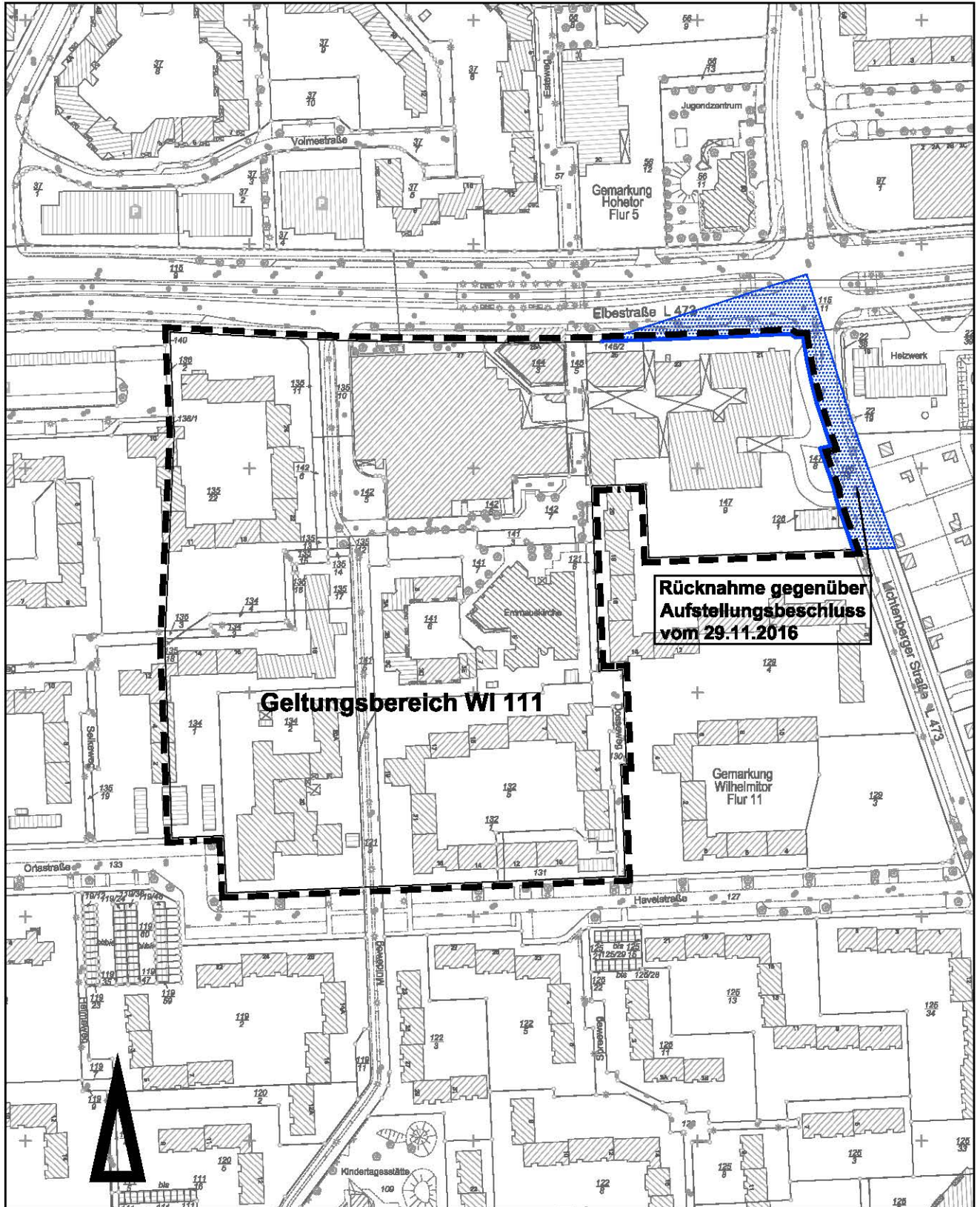
II Sonstige Festsetzungen

1. Für die Fläche mit der zeichnerischen Festsetzung "Bepflanzung" gilt folgendes Pflanzgebot:
Anlage einer 1,50 m breiten Hainbuchenhecke.
2. Die Baugrundstücke in den beiden MK-Gebieten sind zur gemeinsamen Erschließung der Stellplätze mit gegenseitigen Überfahrtsrechten in der Stellplatzebene, die für beide Baugebiet in der gleichen Ebene liegen müssen, (unterirdisch bzw. oberirdisch) zu belasten.

**Bebauungsplan
Zentrum Elbestraße, 1. Änderung**

WI 111

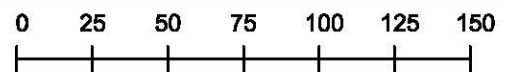
Rücknahme des Geltungsbereichs gegenüber
dem Aufstellungsbeschluss vom 29. November 2016



**Rücknahme gegenüber
Aufstellungsbeschluss
vom 29.11.2016**

Geltungsbereich WI 111

Maßstab 1:2 500



Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ ©  Landamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen | Regionaldirektion Braunschweig-Verlängerung