

Bebauungsplan  
**Hauptstraße**  
Begründung

**WE 61**

---

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
4	Begründung der Festsetzungen	5
5	Zusammenstellung wesentlicher Daten	8
6	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	8
8	Hinweis	8

## **1 Rechtsgrundlagen**

- Stand: 28. August 2012

---

### **1.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

### **1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)

### **1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)**

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

### **1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421)

### **1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

### **1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

### **1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**

in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

### **1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46)

### **1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 18. Juli 2012 (Nds. GVBl. S. 279)

## **2. Bisherige Rechtsverhältnisse**

---

### 2.1 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1978. Er stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für das Plangebiet Wohnbaufläche mit dem Zusatz „Zentrum für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen“ dar. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2.2 Bebauungspläne

#### Teilortsbauplan WE 6, ehem. Wen /1 3. Änd., von 1958

Diesen Teilortsbauplan (TOB) hat die Stadt Braunschweig im Zuge der Gebietsreform 1974 vom ehem. Landkreis Wenden übernommen. Der TOB ist aufgrund eines Ausfertigungsmangels nicht anwendbar. Die Bebauung wird hier gemäß § 34 BauGB beurteilt.

#### Teilortsbauplan WE 37, ehem. Wen /12 Urf., von 1939

Diesen Teilortsbauplan (TOB) hat die Stadt Braunschweig im Zuge der Gebietsreform 1974 vom ehem. Landkreis Wenden übernommen. Der TOB regelt lediglich die Begrenzung der straßenseitigen Bebauung und enthält keine weiteren Festsetzungen. Die Bebauung wird im Übrigen gemäß § 34 BauGB beurteilt; demnach handelt es sich um ein Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO.

## **3. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes**

---

Am 15. Juni 2010 hat der Verwaltungsausschuss die Verwaltung aufgefordert, zur zukünftigen Steuerung von Spielhallenansiedlungen im Stadtgebiet ein stadtweites Konzept zu erarbeiten. Bis zum Vorliegen dieses Konzeptes sollen Entscheidungen über die Zulässigkeit von beantragten Vergnügungsstätten zunächst zurückgestellt werden.

Am 06.12.2011 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße“, WE 61, beschlossen mit dem Ziel, die Art der baulichen Nutzung zu definieren und hinsichtlich der Vergnügungsstätten zu spezifizieren. Anlass hierfür war ein Antrag für die Einrichtung einer Spielhalle in einem ehemaligen Ladengeschäft an der Hauptstraße. Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan konnte die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens für ein Jahr – bis zum 30.12.2012 – ausgesetzt werden.

Am 13.12.2011 hat der Rat darüber hinaus eine zweijährige Veränderungssperre zur weiteren Sicherung der Planungsziele beschlossen. Aufgrund dieser Veränderungssperre können Vorhaben, die nicht den Planungszielen entsprechen, abgelehnt werden.

Ziel der Planung ist die Steuerung von Vergnügungsstätten und damit die Umsetzung der Ziele des in Bearbeitung befindlichen Steuerungskonzepts „Vergnügungsstätten“ für die Stadt Braunschweig. Dieses Konzept ist die planerische Grundlage, um den insgesamt durchmischten genutzten Planbereich mit vielfältigen Angeboten aus den Nutzungsbereichen Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen und Kultur zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Die städtebauliche Zielsetzung für die Entwicklung der Ortsteilzentren, in Wenden somit der Bereich beiderseits der Hauptstraße, ist ausgerichtet auf eine lebendige Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten und Einkaufen.

Das Interesse an Wohnlagen in zentral gelegenen Bereichen mit guter Infrastruktur und Nahversorgung hat in den letzten Jahren in Braunschweig wie im bundesweiten Trend erheblich zugenommen. Es ist aber erforderlich, die Qualität dieser Bereiche zu stärken und die soziale Durchmischung durch ein hochwertiges Angebot zu unterstützen. Wesentlich für die Lagequalität sind heute auch weiche Faktoren, wie das Image eines Quartiers. Daher ist es von großer Bedeutung für die Stärkung der Wohnfunktion in den Stadtteilzentren, dass sichtbare „Trading-down-Effekte“ vermieden werden.

Das Konzept kommt daher in der vom Rat am 20.11.2012 beschlossenen Fassung zu dem Ergebnis, dass der Bereich der Hauptstraße für eine Ansiedlung von Spielhallen oder Wettbüros nicht in Frage kommt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße“, WE 61, kann als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da sich in dem gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Geltungsbereich der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich ändert. Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet; auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und Vogelschutz-Richtlinie).

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in diesem Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) wird nicht angewendet.

## 4. Begründung der Festsetzungen

---

### 4.1 Dorfgebiete MD und Mischgebiete MI

Entlang der Hauptstraße in Wenden befinden sich neben Wohnnutzungen und einigen landwirtschaftlichen Betrieben auch vielfältige gewerbliche Nutzungen – wie Ladengeschäfte, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sowie Tankstellen und Gaststätten. Die Beurteilung der Art der baulichen Nutzung erfolgt hier im Sinne von § 34 Abs. 2 BauGB. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen handelt es sich bei den Flächen im Norden des Geltungsgebietes um faktische Dorfgebiete MD im Sinne von § 5 BauNVO und bei übrigen Bereichen um faktische Mischgebiete MI im Sinne von § 6 BauNVO.

Die vorgefundene Nutzungsvielfalt entlang der Hauptstraße erfordert keine speziellen Regelungen der gemäß BauNVO zulässigen Nutzungen in den Baugebieten. Aufgrund der Ergebnisse des Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten in Braunschweig“ besteht allerdings Handlungsbedarf hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

An der Hauptstraße befindet sich in Höhe der Einmündung zur Veltenhöfer Straße eine Spielhalle, die bereits vorher vorhanden war. Diese Nutzung wird nicht von den Regelungen des Bebauungsplanes WE 61 erfasst, da sie Bestandsschutz genießt.

### 4.2 Vergnügungsstätten

#### 4.2.1 Begriffsbestimmung „Vergnügungsstätte“

Gemäß der vom Gutachter gemachten Aussage fallen unter den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ im Wesentlichen sechs Gruppen. Dieser Nutzungskatalog hat sich überwiegend durch die mittlerweile hierzu ergangene Rechtsprechung ergeben, eine abschließende verbindliche Benennung besteht nicht:

- Spiel- und Automatenhallen
- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Diskotheken, Tanzlokale
- Swinger-Clubs
- Multiplex-Kinos
- Festhallen.

Auch wenn sich das Steuerungskonzept Vergnügungsstätten auf die Nutzungsunterarten der Spielhallen und Wettbüros konzentriert, werden in den Misch- und Dorfgebieten alle Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dies erscheint an dieser Stelle gerechtfertigt, da der Bereich beiderseits der Hauptstraße auf eine lebendige Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten und Einkaufen ausgerichtet ist. Darüber hinaus soll mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten erreicht werden, die Qualität dieser Bereiche zu stärken, um Trading-down-Effekte zu vermeiden.

#### 4.2.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Nach den Bestimmungen der BauNVO sind in Mischgebieten nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten in überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereichen allgemein zulässig. Sie sind in den übrigen Teilen eines Mischgebietes nur ausnahmsweise zulässig. In Dorfgebieten sind diese Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Für Spielhallen hat sich durch die Rechtsprechung eine maximale Größe von 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche entwickelt, oberhalb derer von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten auszugehen ist. Diese sind weder in Misch- noch in Dorfgebieten zulässig.

Aus einem Gemeindegebiet können bestimmte Nutzungen nicht generell ferngehalten, also grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es würde dem Grundsatz der Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung widersprechen, eine reine Negativplanung durchzuführen, d. h. eine Planung mit dem alleinigen Ziel, eine bestimmte Nutzung auszuschließen. Aus diesem Grund sind im Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ für die Stadt Braunschweig Bereiche definiert worden, in denen gerade Spielhallen sich ansiedeln können, ohne negative städtebauliche Strukturveränderungen von ausreichendem Gewicht nach sich zu ziehen. Das Konzept wurde vom Rat am 20.11.2012 beschlossen, sodass dessen Aussagen als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen werden können. Demnach handelt es sich beim Ortsteilzentrum von Wenden um einen Bereich, in dem Vergnügungsstätten künftig ausgeschlossen sein sollen.

Vergnügungsstätten bergen aus städtebaulicher Sicht Probleme wie Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen des Straßen- und Ortsbildes sowie Trading-down-Effekte. Obwohl sie selbst teilweise keine Betriebsgeräusche verursachen, kommt es doch durch Folgegeräusche der Besucher sowie durch an- und abfahrende Kraftfahrzeuge zu Konflikten mit den Anwohnern.

Das Maß der Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbilds durch die Gestaltung der Spielhallen hängt von der Umgebung ab. Häufig sind eine aggressive Aufmachung oder dunkle, zugeklebte Schaufensterscheiben festzustellen, die die Lauflagen, d. h. die Schaufensterfront und damit den Kundenstrom unterbrechen. Spielhallen wirken aus diesem Grund oftmals als Fremdkörper.

Aufgrund ihrer hohen Mietzahlungsfähigkeit und auch -bereitschaft verdrängen Spielhallen häufig den traditionellen Einzelhandel und führen so einen Qualitätsverlust von Einkaufs- und Geschäftszentren herbei. Dies kann bei einer räumlichen Konzentration von Spielhallen, Billig-Läden und Imbiss-Stuben einen Destabilisierungsprozess auslösen, wodurch die bisherige Geschäftsnutzung einer Straße verdrängt werden kann.

Um das gut funktionierende und seitens der Bevölkerung beliebte Ortsteilzentrum von solchen Nutzungen freizuhalten, die häufig auch bodenrechtliche Spannungen auslösen und eine Verschlechterung der Gebietsqualität (Trading-down-Effekt) nach sich ziehen, sind Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

#### 4.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich festgesetzten öffentlichen Straßen und Wege sind Bestand und wurden entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

#### 4.4 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Durch den vorhandenen Verkehr auf der Hauptstraße werden bereits heute im straßennahen Bereich des Plangebiets die Orientierungswerte nach Nr. 1.1 des Beiblatts 1 der DIN 18005, Teil 1, zur Tag- und Nachtzeit erreicht bzw. überschritten. Durch geeignete Lärminderungsmaßnahmen (Gebäudeorientierung, Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern) können gesunde Schlafverhältnisse erreicht werden.

Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine Veränderungen der derzeitigen Gebietseinstufungen im Plangebiet, die aktuelle Situation bezüglich der Schallimmissionen ändert sich nicht. Die o. g. Verkehrslärmbelastungen werden durch die getroffenen Festsetzungen nicht verändert.

Um die Geräuschemissionsbelastung im Plangebiet kenntlich zu machen, wurden die Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 aus dem Prognosejahr 2020 ermittelt. Dabei wurde auch der Lärmeintrag von der A 2 und der A 391 berücksichtigt. Innerhalb des Plangebietes sind als maßgebliche Außenlärmpegel 60 dB(A) bis 75 dB(A) schalltechnisch ermittelt worden. Diese ergeben sich im vorliegenden Fall aus den Verkehrslärmimmissionen gemäß DIN 4109. Somit werden nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im Plangebiet Lärmpegelbereiche (LPB) III bis V zeichnerisch festgesetzt. Aus den Lärmpegelbereichen resultieren die erforderlichen Bauschalldämm-Maße ( $R'_{w, res}$ ) zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb von Gebäuden. Diese sind je nach Gebäudenutzung unterschiedlich.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzwürdigen Räumen sind die Außenbauteile gemäß den Anforderungen der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche als passiver Schallschutz auszubilden. Eine sinnvolle Gebäudeanordnung und/ oder Raumorientierung kann dazu führen, dass der jeweils zu beachtende maßgebliche Außenlärmpegel derart verringert wird, dass sich die besonderen baulichen Maßnahmen des passiven Schallschutzes auf ein Minimum reduzieren.

Der Nachweis zu eingehaltenen Schalldämmmaßen ist mittels geeigneter nachvollziehbarer Bauvorlagen zugehörig zum Bauantrag/ zur Bauanzeige zu erbringen bzw. der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

## **5. Zusammenstellung wesentlicher Daten**

---

Dorfgebiete MD	2,68 ha
Mischgebiete MI	8,64 ha
Vorhandene Straßen- und Wegeflächen	2,54 ha

## **6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

---

### **6.1 Maßnahmen**

Der Geltungsbereich umfasst Flächen, die bebaut und erschlossen sind. Insofern sind keine Maßnahmen erforderlich.

## **7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll**

---

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind zur Realisierung der Planungsziele nicht erforderlich.

## **8. Hinweis**

---

Der Bebauungsplan WE 61 überlagert teilweise den Bebauungsplan WE 37. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes WE 61 bleiben dessen planungsrechtliche Bestimmungen weiterhin gültig.