

Bebauungsplan  
**Frankfurter Straße-Südost, 1. Änderung**  
Begründung

**WI 104**

Inhaltsverzeichnis:

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

## **1 Rechtsgrundlagen**

---

- Stand: 6. September 2013

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

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

### **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 der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

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

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 und 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2794)

### **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. 7 des Gesetzes vom 12. Dezember 2012 (Nds. GVBl. S. 589)

## **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. Dabei soll sich den Zielen des RROP entsprechend Braunschweig als verkehrlicher, wirtschaftlicher und kultureller

Mittelpunkt der Region weiter zum hochqualifizierten Dienstleistungs-, Forschungs- und Wissenschaftszentrum von internationalem Rang entwickeln.

Das RROP 2008 enthält für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes folgende Darstellung: „vorhandener Siedlungsbereich“. Damit ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung 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 enthält in seiner derzeit geltenden Fassung für das Plangebiet die Darstellung „Wohnbauflächen“. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2.3 Bebauungspläne

Für diesen Bereich gilt der Bebauungsplan WI 15 (Baublock 61/2b, 2. Änderung und Erweiterung) aus dem Jahr 1978. Er setzt Misch- und Kerngebiete fest.

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

---

Für das Stadtgebiet zwischen Frankfurter Straße, Kramerstraße und Bergfeldstraße beschloss der Verwaltungsausschuss am 24. August 2010 die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Anlass war ein Bauantrag zur Errichtung einer Spielhalle mit insgesamt 12 Geldspielautomaten im Gebäude Frankfurter Straße 8. Der Bauantrag wurde auf Basis einer Veränderungssperre abgelehnt.

Wesentliches Planungsziel dieses Bebauungsplanes WI 104 ist es, die Festsetzungen des Bebauungsplanes WI 15 um Textliche Festsetzungen zu ergänzen, die die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regeln. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten soll ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen berücksichtigen die Ergebnisse des „Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten“, das am 20. November 2012 vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossen wurde.

Darüber hinaus sollen keine weiteren neuen Festsetzungen getroffen werden. Der Bebauungsplan WI 15 hat im Wesentlichen auch weiterhin Bestand und wird lediglich um die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes WI 104 ergänzt.

## **4 Umweltbelange**

---

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB aufgestellt. Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes WI 15. Es umfasst das Stadtgebiet zwischen Frankfurter Straße, Kramerstraße und Bergfeldstraße. Das Plan-

gebiet ist auf der Grundlage des Bebauungsplanes WI 15 bereits bebaut. Die Planung sieht vor, die Textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung um Regelungen für Vergnügungsstätten zu ergänzen. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten sind nicht erkennbar. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt.

Im Verfahren nach § 13 a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt. Naturschutzfachliche Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne der Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nicht vorgenommen.

Die zulässigen Nutzungen werden in einem sehr geringen Umfang (Vergnügungsstätten) gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Diese Einschränkung verursacht keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Landschaft, Boden, Wasser, Klima, Luft, Lärm, Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Es werden insbesondere auch keine neuen Nutzungen zugelassen, die Umwelteinwirkungen ausgesetzt werden. Die heutigen Belastungen (z.B. Lärm) bleiben unverändert bestehen und werden durch die Planung nicht verändert.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche altlastenverdächtige Flächen. Es ist flächenhaft mit Auffüllungen zu rechnen, die mit Schadstoffen (PAK/ Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle) belastet sein können. Bei Tiefbaumaßnahmen ist damit zu rechnen, dass Bodenaushub anfällt, der so starke Belastungen aufweist, dass ein uneingeschränkter Wiedereinbau nicht möglich ist und der deshalb ggfs. gesondert verwertet oder entsorgt werden muss. Es wird deshalb in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Somit ist gewährleistet, dass die Bodenschutzbehörde im Rahmen von Bauvoranfragen und Bauanträgen beteiligt wird und die jeweils erforderlichen Maßnahmen ergreifen und Auflagen erteilen kann.

Im Plangebiet gab es im 2. Weltkrieg eine schwere Bombardierung. Aus Sicherheitsgründen sind bei Erdarbeiten Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen. Auch auf diesen Umstand wird im Bebauungsplan hingewiesen.

## 5 Begründung der Festsetzungen

---

### Art der baulichen Nutzung

Am 20. November 2012 hat der Rat der Stadt Braunschweig das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ beschlossen. In diesem Konzept werden allgemeine städtebauliche Zielvorgaben für das bauleitplanerische Handeln der Stadt Braunschweig bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten aufgestellt. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Festlegung von Zielvorstellungen für die Ansiedlung von Spielhallen im Stadtgebiet, da Spielhallen auf Grund ihrer großen Anzahl und der z.T. erheblichen städtebaulichen Auswirkungen den größten Regelungsbedarf nach sich ziehen. Im Rahmen der Erarbeitung des Konzeptes wurden „potentielle Ansiedlungsbereiche“ untersucht, die für Standortnachfrager attraktiv sein könnten, und mit städtebaulichen Kriterien abgeglichen. Im Ergebnis schlägt das Konzept Teilbereiche vor, in denen Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) unter bestimmten Bedingungen zugelassen werden können.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass auf Grund der bestehenden großen Anzahl von Spielhallen im Stadtgebiet und der potentiell negativen städtebaulichen Auswirkungen Spielhallen in Braunschweig nur noch ausnahmsweise und nur an dafür geeigneten Standorten zugelassen werden sollen.

Innerhalb des Plangebietes WI 104 sollen gemäß „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ keine derartigen Nutzungen zugelassen werden. Dies gilt neben Spielhallen auch für andere Arten von Vergnügungsstätten (z.B. Nachtlokale sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Swinger-Clubs, bestimmte Arten von Diskotheken und Wettbüros).

Der Bebauungsplan WI 15 setzt entlang der Frankfurter Straße ein Kerngebiet (MK) gemäß BauNVO 1968 fest. In diesem Kerngebiet sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Entlang der Kramerstraße ist ein Mischgebiet (MI) gemäß BauNVO 1968 festgesetzt. Hier können Vergnügungsstätten als Unterart der planungsrechtlichen Nutzungsart „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ ebenfalls zulässig sein.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein intaktes Wohngebiet, das im Zuge städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen in den 1980er Jahren teilweise neu bebaut und insgesamt städtebaulich aufgewertet wurde. Östlich angrenzend (Bereich „Art Max“) hat ebenfalls eine erhebliche Aufwertung durch die Restaurierung erhaltenswerter Bausubstanz (ehemalige Zuckerraffinerie) und die Ansiedlung hochwertiger Gewerbebetriebe stattgefunden. Nördlich angrenzend ist in den letzten Jahren zwischen der Cammanstraße und der Oker ein neues Wohngebiet entstanden bzw. noch in der Entwicklung; entlang der Frankfurter Straße entsteht zurzeit ein modernes Bürogebäude. Es handelt sich somit bei dem Plangebiet insgesamt um attraktives Quartier in einer ebenso attraktiven Umgebung. Dieser Charakter soll nicht durch Nutzungen wie z.B. Spielhallen und andere Vergnügungsstätten gefährdet werden.

Als negative städtebauliche Auswirkungen sind u.a. zu befürchten: Verschiebungen im Bodenpreisgefüge und dadurch bedingte Verdrängungseffekte (Mietsteigerungen), Auslösen von Trading-Down-Prozessen (Niveau-Absenkung, Verlust der Lagequalität), Beeinträchtigung des Straßenbildes an den Wohnstraßen bzw. an der wichtigen Stadtzufahrt Frankfurter Straße (verhangene Schaufenster, aufdringliche Werbeanlagen) sowie Immissionskonflikte (An- und Abfahrten auch in den Nachtzeiten sowie an Sonn- und Feiertagen).

Der Bebauungsplan WI 104 schließt deshalb Vergnügungsstätten sowohl in den Mischgebieten (MI) als auch in den Kerngebieten (MK) aus.

## **6 Gesamtabwägung**

---

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes WI 15 bleiben im Wesentlichen bestehen. Die Einschränkungen zu Vergnügungsstätten betreffen keine bestehenden oder genehmigten Betriebe. Insgesamt sind somit die privaten Belange der Eigentümer in einem angemessenen Maß berücksichtigt worden. Öffentliche Belange sind nicht negativ betroffen.

## **7 Zusammenstellung wesentlicher Daten**

---

Fläche des Plangebietes: 3,43 ha

## **8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

---

Zur Umsetzung der Planung sind keine Maßnahmen erforderlich.

## **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.