

Bebauungsplan
Hildesheimer Straße-Süd, 1. Änderung **LE 37**
Begründung

Inhaltsverzeichnis:

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

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 26. August 2014 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

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. 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2013 (Nds. GVBl. S. 307)

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 stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans LE 37 gilt der Bebauungsplan LE 26 vom 10. August 1989 (BauNVO 1977/1987). Er setzt Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete fest. Ein Teil der Flächen des Bebauungsplanes LE 26 wurde bereits durch die Bebauungspläne HO 38 und AP 20 überplant so dass er nur noch für die Flächen zwischen Schölkestraße und Ringgleisweg in Kraft ist.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Für das Stadtgebiet zwischen Hildesheimer Straße, Schölkestraße, Triftweg und Westliches Ringgleis hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig am 12. Februar 2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes LE 37 beschlossen. Anlass war ein Bauantrag für einen nach bisherigem Recht zulässigen Bordellbetrieb an der Hildesheimer Straße im Einmündungsbereich der Schölkestraße. Dieser Bauantrag wurde zurückgestellt. Zur Sicherung der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens hat der Rat am 4. Februar 2014 eine Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen.

In Anbetracht der exponierten Lage dieses Bereiches an einer der wichtigsten Stadteinfahrten und in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Kindertagesstätte sowie der Zufahrtssituation in Wohngebiete soll in diesem Bereich ein „Rotlicht - Erscheinungsbild“ unterbunden werden. Deshalb sollen Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution ausgeschlossen werden.

Ferner sollen unter Berücksichtigung des „Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten“, das am 20. November 2012 vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossen wurde, Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Wesentliches Planungsziel dieses Bebauungsplanes LE 37 ist es deshalb, in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes LE 26 um Textliche Festsetzungen zu ergänzen, die die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und bordellartigen Betrieben regeln. Im Übrigen hat der Bebauungsplan LE 26 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes LE 37 weiter-

hin Bestand.

Der östliche Teil des Bebauungsplanes LE 26 wurde bereits durch die Bebauungspläne HO 38 (Westliches Ringgleis) und AP 20 (SB-Markt und Seniorenwohnanlage) überplant, so dass er in diesen Bereichen nicht mehr in Kraft ist und Änderungen nicht erforderlich sind.

4 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB aufgestellt. Das Plangebiet entspricht dem westlichen Teil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes LE 26. Der östliche Teil des Bebauungsplans LE 26 wurde bereits durch die Bebauungspläne HO 38 und AP 20 überplant.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes LE 37 umfasst das Stadtgebiet zwischen Hildesheimer Straße, Schölkestraße, Triftweg und Westliches Ringgleis. Das Plangebiet ist auf der Grundlage des Bebauungsplanes LE 26 bereits bebaut. Die Planung sieht vor, die Textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung um Regelungen für Vergnügungsstätten und bordellartige Betriebe 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 (bordellartige Betriebe, 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, 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 kann es bei/nach Starkregenereignissen zu Überschwemmungen durch die Schölke kommen. Dies ist bei der baulichen Nutzung zu beachten.

Im Bereich einer ehemaligen Tankstelle auf dem Grundstück Hildesheimer Straße 27 B wurde eine Bodenverunreinigung mit Vergaserkraftstoffen (Kohlenwasserstoffen [KW] und aromatischen Kohlenwasserstoffen [BTEX]) ermittelt, die durch weitere Untersuchungen genauer erkundet worden ist. Diese Untersuchungen ergaben, dass für die Bodenverunreinigung bei der derzeitigen gewerblichen Nutzung kein Sanierungsbedarf besteht. Beim Ausbau der Erdtanks der ehemaligen Tankstelle, die sich noch im Untergrund befinden, bei Baumaßnahmen und bei Umnutzungen ist davon auszugehen, dass der verunreinigte Boden ausgehoben werden muss. Im Umfeld der Bodenverunreinigung befindet sich eine Grundwassermessstelle (LE-016), die erhalten bleiben muss.

In diesen Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise 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 Bombardierung. Aus Sicherheitsgründen sind bei Erdarbeiten Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen. Der Bebauungsplan LE 26 enthält hierzu bereits einen entsprechenden Hinweis, der in diesem Bebauungsplan LE 37 noch ergänzt wird.

5 Begründung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich in exponierter Lage an einer der wichtigsten Stadteinfahrten Braunschweigs im Zu- und Abfahrtsbereich der A 391. Es weist somit über das Verkehrsaufkommen und an den Lichtsignalanlagen eine erhebliche Öffentlichkeit auf. Die Stadt ist bestrebt, die Stadteinfahrten städtebaulich und in der Nutzungsstruktur aufzuwerten bzw. zumindest eine Abwertung zu vermeiden. In der Nachbarschaft auf der nördlichen Straßenseite der Hildesheimer Straße hat eine erhebliche Aufwertung durch die Restaurierung der denkmalgeschützten Roggenmühle stattgefunden. Südlich vom Plangebiet befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft eine Kindertagesstätte und hochwertige Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser). Das Gewerbegebiet auf der südlichen Seite der Hildesheimer Straße, in dem sich das Plangebiet befindet, wurde durch Neuansiedlungen und Modernisierungen vorhandener Gebäude in den letzten Jahren teilweise aufgewertet.

Der geltende Bebauungsplan LE 26 setzt Gewerbegebiete (GE) sowie eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) gemäß BauNVO 1977/1986 fest. In diesem Gewerbegebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution allgemein und Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

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 und spielhallenähnlichen Wettbüros im Stadtgebiet, da diese Nutzungen auf Grund ihrer großen Anzahl und der zum Teil erheblichen städtebaulichen Auswirkungen den größten Regelungsbedarf nach sich ziehen. Als Ergebnis der Untersuchungen zum „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ 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.

Im Rahmen der Erarbeitung des Konzeptes wurden deshalb „potentielle Ansiedlungsbereiche“ untersucht, die für Standortnachfrager attraktiv sein könnten, und mit städtebaulichen Kriterien abgeglichen. Im Ergebnis schlägt das Konzept Teilbereiche vor, in denen insbesondere Spielhallen und spielhallenähnliche Wettbüros unter bestimmten Bedingungen zugelassen werden können. In den Bereichen, die das Standortkonzept diese Nutzungen nicht vorsieht, sollen sie im Umkehrschluss mit Mitteln der Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes LE 37 sollen gemäß „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ keine Spielhallen und spielhallenähnliche Wettbüros zugelassen 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 der wichtigen Stadtzufahrt Hildesheimer Straße (verhangene Schaufenster, aufdringliche Werbeanlagen) sowie Immissionskonflikte (An- und Abfahrten auch in den Nachtzeiten sowie an Sonn- und Feiertagen).

Diese negativen städtebaulichen Auswirkungen sind neben Spielhallen auch durch andere Arten von Vergnügungsstätten zu erwarten. Darunter fallen z.B. Nachtlokale sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Swinger-Clubs und bestimmte Arten von Diskotheken.

Deshalb werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Bordellartige Betriebe sind planungsrechtlich keine Vergnügungsstätten, sondern „Gewerbebetriebe aller Art“. Sie führen jedoch zu vergleichbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen wie Vergnügungsstätten. In Anbetracht der beschriebenen Lagemerkmale soll im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes LE 37 ein „Rotlicht - Erscheinungsbild“ mit einer entsprechenden Nutzung unterbunden werden. Diese Nutzungen würden zu der beschriebenen städtebaulichen Abwertung („Trading-down“) der Umgebung

führen. Weiterhin wären Nutzungskonflikte mit der unmittelbar angrenzenden Kindertagesstätte und der Wohnbebauung zu befürchten. Deshalb sollen Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan LE 37 schließt deshalb Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution aus.

6 Gesamtabwägung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes LE 26 bleiben bestehen. Die ergänzenden Einschränkungen zu Vergnügungsstätten und bordellartigen Betrieben 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: 2,35 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.