

*Betreff:***Veränderungssperre "Broitzemer Straße / Pippelweg", HO 56  
Stadtgebiet zwischen Pippelweg, Münchenstraße und Westliches  
Ringgleis  
Satzungsbeschluss***Organisationseinheit:*Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation*Datum:*

01.03.2021

*Beratungsfolge**Sitzungstermin**Status*

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung) 09.03.2021 Ö

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung) 10.03.2021 Ö

Verwaltungsausschuss (Vorberatung) 16.03.2021 N

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung) 23.03.2021 Ö

**Beschluss:**

"Für das im Betreff bezeichnete Stadtgebiet, das in Anlage 2b dargestellt ist, wird gemäß §§ 14 ff. Baugesetzbuch (BauGB) die als Anlage beigefügte Veränderungssperre für zwei Jahre als Satzung beschlossen."

**Sachverhalt:****Beschlusskompetenz**

Die Zuständigkeit des Rates für den Satzungsbeschluss ergibt sich aus § 58 (1) Nr. 5 NKomVG.

**Begründung**

Für das Stadtgebiet zwischen Pippelweg, Münchenstraße und Westliches Ringgleis bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne HO 01 (Teilortsbauplan von 1940) sowie WI 22 aus dem Jahr 1975.

Aktueller Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes HO 56 und den Erlass einer Veränderungssperre ist ein Bauantrag zur Nutzungsänderung für das Grundstück Broitzemer Straße 220 von Teilen einer Diskothek in eine Spielhalle. Für die Spielhalle ist eine Nutzfläche von ca. 147 m<sup>2</sup> mit insgesamt zwölf Automatenplätzen beantragt. Damit handelt es sich nach der einschlägigen Rechtsprechung um eine kerngebietstypische Spielhalle.

Der Bebauungsplan HO 01 von 1940 setzt lediglich Grün-, Verkehrs- und Bauflächen fest, der Bebauungsplan WI 22 aus dem Jahr 1975 setzt nur Verkehrsflächen fest. Da die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt wurde, wird diese durch die Eigenart der näheren Umgebung bestimmt. In beiden Fällen ist von einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO von 1990 auszugehen. Demnach sind u. a. Gewerbebetriebe aller Art (z. B. auch Bordelle und nicht großflächiger Einzelhandel) allgemein zulässig. Ausnahmsweise können auch Vergnügungsstätten zugelassen werden. Nicht-kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros als Unterarten der Vergnügungsstätten wären demzufolge zulässig.

Der Rat der Stadt Braunschweig hat in seiner Sitzung am 20. November 2012 das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ beschlossen. Auf der Basis dieses Konzeptes soll die Ansiedlung von Spielhallen und vergleichbaren Wettbüros geregelt werden. In diesem Konzept wird ein Standort an der A 391 in ca. 250 m Entfernung als geeignet für eine ausnahmsweise Zulässigkeit für kerngebietstypische Spielhallen angesehen.

Dort wurde bereits der Bebauungsplan „Pippelweg-Süd“, HO 53, rechtsverbindlich, der dort gemäß Vergnügungsstättenkonzept insbesondere Spielhallen und Wettbüros als Unterarten der Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässt. Über diese Fläche hinausgehend sieht das Steuerungskonzept Vergnügungsstätten im Umfeld keine weiteren Flächen für die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros vor.

Mit dem Bebauungsplan HO 56 soll deshalb die zulässige Art der Nutzung im Plangebiet im Hinblick auf Spielhallen und Wettbüros als Vergnügungsstätten gesteuert werden. Weiterhin sollen Regelungen zu Bordellen und bordellartigen Betrieben als Unterart der Gewerbebetriebe zur Vermeidung von vergleichbaren Trading-Down-Prozessen festgesetzt werden.

Der Rat der Stadt Braunschweig hat 2009 die Neuauflage des Zentrenkonzeptes Einzelhandel zur Sicherung und Stärkung der wohnstandortnahen Nahversorgungszentren beschlossen. Als weiteres Planungsziel sind daher Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben anzustreben.

Die übrigen Festsetzungen der Bebauungspläne HO 01 und WI 22 bleiben bestehen, soweit sie nicht bereits von anderen Bebauungsplänen überlagert sind.

Ziel des Bebauungsplanes HO 56 ist es, in diesem Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und Fehlentwicklungen durch bislang mögliche Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros als Unterart der Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartiger Betriebe sowie Einzelhandel vorzubeugen. Das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ und das Zentrenkonzept Einzelhandel bilden dabei die wesentlichen Abwägungsgrundlagen für die zukünftige Zulässigkeit dieser Nutzungen.

Zur Sicherung der Planung ist der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB vorgesehen. Voraussetzung hierfür ist der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan HO 56. Für Vorhaben, die den Planungszielen nicht widersprechen, kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt werden.

Den Sanierungszielen bezüglich des Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten sowie des Zentrenkonzeptes Einzelhandel werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans sowie durch die Veränderungssperre „Broitzemer Straße / Pippelweg“, HO 56, ebenfalls Rechnung getragen. Die Sanierung ist somit im Sinne des § 162 BauGB diesbezüglich durchgeführt.

## **Empfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, die Veränderungssperre „Broitzemer Straße / Pippelweg“, HO 56, als Satzung zu beschließen.

Leuer

### **Anlage/n:**

Anlage 1: Übersichtskarte

Anlage 2a: Satzung der Veränderungssperre

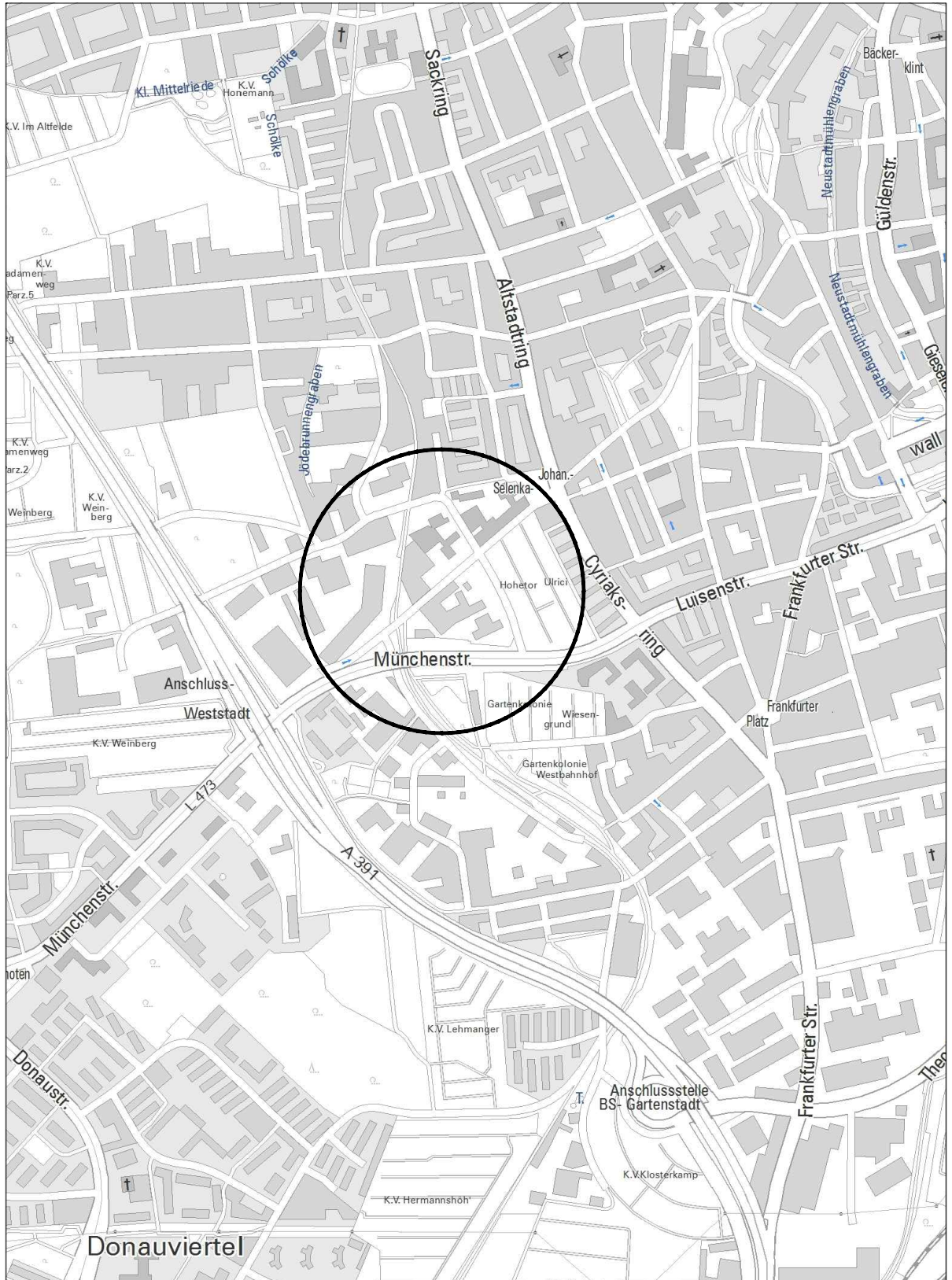
Anlage 2b: Geltungsbereich der Veränderungssperre

Bebauungsplan

**Broitzemer Straße / Pippelweg**

**HO 56**

Übersichtskarte, Stand: 22. Februar 2021, Veränderungssperre



**Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre vom .....**  
für den Bebauungsplan  
**„Broitzemer Straße / Pippelweg“** **HO 56**

---

Aufgrund des § 14 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), in Verbindung mit §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244), hat der Rat der Stadt Braunschweig am **23.03.2021** diese Veränderungssperre als Satzung beschlossen:  
**Stand Rechtsgrundlagen: 02.02.2021**

- § 1 Für das in § 2 näher bezeichnete Gebiet hat der Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 16.03.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Zur Sicherung der Planung wird für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre angeordnet.
- § 2 Von der Veränderungssperre ist das Stadtgebiet zwischen Pippelweg, Westliches Ringgleis und Münchenstraße betroffen.
- Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, der einen Bestandteil dieser Satzung bildet, schwarz umrandet.
- § 3 In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen
1. Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
  2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- § 4 Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Stadt Braunschweig.
- § 5 Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt Braunschweig nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
- § 6 Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig in Kraft.
- Die Geltungsdauer beträgt zwei Jahre.

Braunschweig,

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

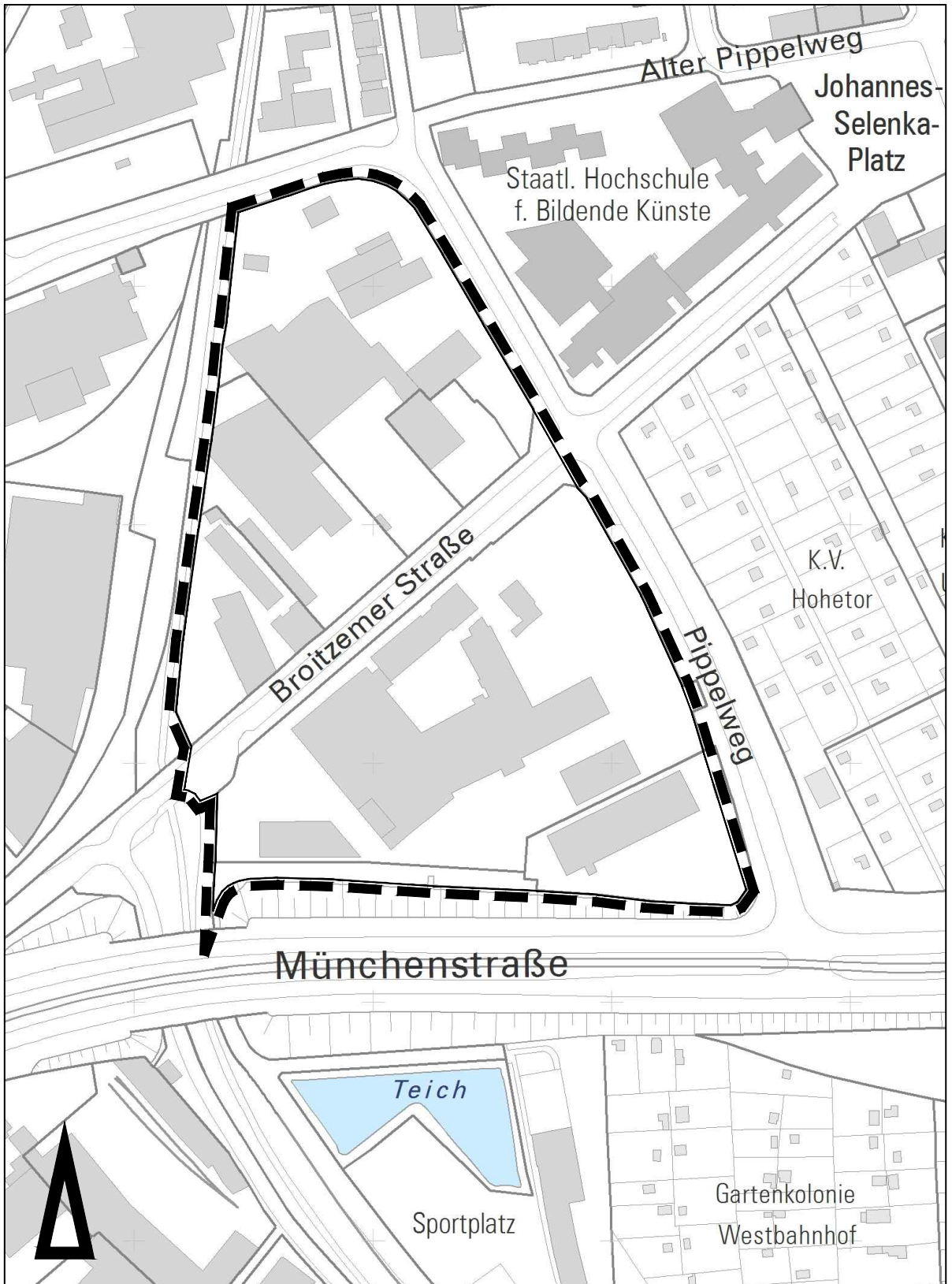
I. V. Leuer  
Stadtbaurat

Bebauungsplan

**Broitzemer Straße / Pippelweg**

**HO 56**

Geltungsbereich, Stand: 22. Februar 2021, Veränderungssperre



Stadtgrundkarte <sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

<sup>2)</sup> © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

0 25 50 75 100 125

Maßstab 1:2500