

## 8 Potenzielle Ansiedlungsbereiche (Suchräume)

### 8.1 Vorbemerkung

Es wird zunächst ein Überblick über die gesamte Stadt Braunschweig gegeben, in dem deutlich wird, an welchen Stellen im Stadtgebiet Handlungsräume für Zulässigkeitsbereiche sinnvoll anzuordnen sind. Hierfür spielen drei Kriterien eine Rolle:

- Stadtverträglichkeit, ohne dass Nutzungskonflikte zu erwarten sind
- Vermeidung von bodenrechtlichen Spannungen
- Geeignete Standortprofile für Betreiber und Investoren.

*Prüfkriterien*

Mit der Definition der Suchräume werden noch keine Zulässigkeiten festgelegt. Sie ermöglichen lediglich eine Begrenzung der konkret zu untersuchenden Bereiche. Erst in einem nächsten Schritt werden anhand der konkreten Überprüfung vor Ort Empfehlungen zu den Zulässigkeiten formuliert.

### 8.2 Grundsätzliche Stadtverträglichkeit

Die Stadtverträglichkeit kann auf dieser übergeordneten Ebene im Grundsatz nur dann gewährleistet sein, wenn sichergestellt ist, dass die wichtigen Wohnstandorte und die Bereiche mit sozialer Infrastruktur nicht im direkten Einflussbereich der Handlungsräume liegen. Das nächtliche Verkehrsaufkommen durch die Ansiedlung von Vergnügungstätten und die damit einhergehenden Probleme des Immissionsschutzes werden weiterhin als Kriterium der Stadtverträglichkeit berücksichtigt.

### 8.3 Vermeidung von bodenrechtlichen Spannungen

Weiterhin ist zu beachten, dass keine Verschiebungen im Bodenpreisgefüge auftreten, die zu Verdrängungseffekten führen können.

Grundsätzlich ist in jedem Gewerbegebiet, in dem Vergnügungstätten und andere rendite-intensiven Nutzungen (insbesondere durch den Einzelhandel) zulässig sein sollen, davon auszugehen, dass bei Zulässigkeit von Spielhallen (und ggf. künftig bei Zulässigkeit großer Wettbüros) über die negativen Effekte bodenrechtlicher Spannungen (überzogene Renditeerwartungen seitens der Grundstückseigentümer) Verdrängungseffekte arbeitsplatzintensiver Gewerbe- und Handwerksbetriebe zu erwarten sind.

Um zu verhindern, dass durch die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten diese Verdrängungseffekte eintreten, muss sich die Auswahl zwingend an weiteren Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere der Einzelhandelsnutzung, orientieren. Im Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Braunschweig sind die Versorgungszentren auch für periphere Standorte in den Gewerbegebieten gekennzeichnet.<sup>35</sup> Mit den Zulässigkeiten für Einzelhandel ist für diese Flächen von vornherein davon auszugehen, dass erhöhte Renditeerwartungen die Grundstückspreise beeinflussen werden bzw. bereits beeinflusst haben. Insofern ist es das Ziel, die Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten an diese Flächendispositionen zu koppeln. Damit bleiben die Verschiebungen im Bodenpreisgefüge auf diejenigen Flächen beschränkt, an denen sie bereits heute vorliegen bzw. aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur künftig zu erwarten sein werden. Auch wird den Standortpräferenzen der Betreiber entsprochen, die in zunehmendem Maße die Nähe zum Einzelhandel an den nicht-integrierten Standorten sucht.

*Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sollte an die Versorgungsbereiche gekoppelt werden*

#### 8.4 Standortprofile

Das Kriterium der attraktiven Standortprofile für Betreiber und Investoren zielt darauf ab, dass sinnvoll nur solche Bereiche mit Zulässigkeiten ausgestattet werden, bei denen Ansiedlungen aufgrund der vorhandenen Standortfaktoren auch wahrscheinlich sind. Mit dem Kriterium „Standortprofil“ wird sichergestellt, dass die Vorgehensweise in der Stadt Braunschweig nicht als Verhinderungsplanung wirkt. Dies wäre dann der Fall, wenn ausschließlich suboptimale Standorte in die Entwicklungsperspektive einfließen würden.

*keine "verkappte"  
Verhinderungsplanung*

Geeignete Standorte für Betreiber sind grundsätzlich die Kerngebiete, Gewerbe- und Mischgebiete im Bereich der Stadteinfallsstraßen sowie Gewerbeflächen, die eine Vorprägung und damit Frequentierung durch den Einzelhandel haben. Wichtig ist ebenso die Mindestverkehrsmenge der Straße, von der aus die Werbeanlagen der Vergnügungsstätte insbesondere Spielhalle/Wettbüro einsehbar sind. Diese Mindestmenge liegt z. B. für Spielhallen, je nach Größenordnung des Vorhabens, zwischen 10.000 und 20.000 Pkw DTV. Zusammenfassend spielen für die Betreiber regelmäßig folgende Kriterien eine maßgebliche Rolle:

- Gute autoorientierte Erreichbarkeit
- Direkte Anbindung an eine übergeordnete Straße, wenn möglich an eine wichtige Stadteinfallsstraße

---

<sup>35</sup> Zentrenkonzept Einzelhandel • Ergänzung 2010 Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche Schriften der Stadt Braunschweig zur kommunalen Planung Reihe 1 – Fachpläne/teilräumliche Entwicklungspläne Heft 60, Braunschweig, Mai 2010

- Nachbarschaft zu Fachmarktzentren bzw. Einzelhandelslagen, sowohl im Innenstadtbereich als auch an dezentralen, nicht integrierten Einzelhandelsstandorten
- Ausreichende Grundstücksgröße von ca. 400 qm pro Konzession
- Einsehbare und großflächige Stellplatzanlagen
- Deutliche Wahrnehmbarkeit (Werbung)
- Möglichst Nachbarschaft zu Schnellrestaurants.

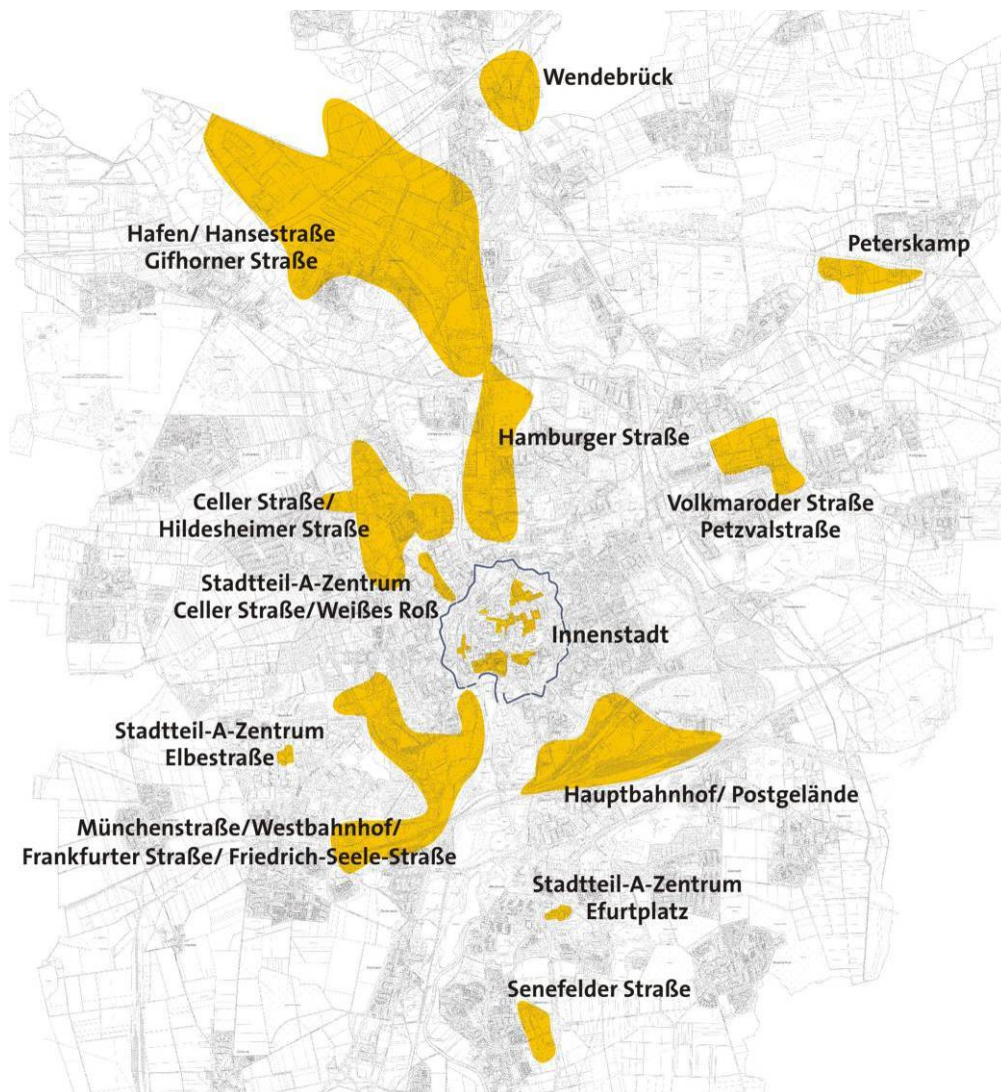
## 8.5 Suchräume

Im Zusammenwirken der genannten Faktoren wurden auf Basis einer Bestandsanalyse im gesamten Stadtgebiet 15 Bereiche identifiziert, die bereits eine Vorprägung haben und/oder die relevante Standortfaktoren für potenzielle Entwickler von Vergnügungsstätten aufweisen:

- A. Innenstadt mit den Teilsuchräumen
  1. Wilhelmstraße/Wendenstraße
  2. C 1 Cinema
  3. Meinhardshof/Packhofpassage/Höhe
  4. Wilhelmstraße/Bohlweg
  5. Güldenstraße/Sonnenstraße
  6. Waisenhausdamm/Stobenstraße/Karrenführerstraße
  7. Friedrich-Wilhelm-Viertel
  8. Haupteinkaufsbereiche/Fußgängerzonen
- B. Wendebrück
- C. Hafen/Hansestraße/Gifhorner Straße
- D. Peterskamp
- E. Hamburger Straße
- F. Volkmaroder Straße/Petzvalstraße
- G. Celler Straße/Hildesheimer Straße
- H. Münchenstraße/Westbahnhof/Frankfurter Straße/Friedrich-Seele-Straße
- I. Hauptbahnhof/Postgelände
- J. Gewerbe- und Handelsgebiet Mascheroder Weg/Senefelder Straße
- K. Quartierszentrum Celler Straße/Weißes Ross
- L. Quartierszentrum Elbestraße
- M. Quartierszentrum Erfurtplatz

Aus den dargestellten Suchräumen wird in einem nächsten Schritt nach konkreter Überprüfung eine Auswahl getroffen und Zulässigkeiten bzw. Zulässigkeitskriterien definiert. Diese Standortbereiche werden weiter konkretisiert und anhand ihrer städtebaulichen Konfliktlagen bewertet.

Abbildung 11 Übersicht Suchräume für Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in der Stadt Braunschweig



Quelle: DGK 5 Stadt Braunschweig, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 9 A. Braunschweiger Innenstadt

### 9.1 Ausgangssituation

Die Innenstadt wird im Wesentlichen durch die Okerumflut begrenzt und liegt damit auf der historischen Stadtfläche Braunschweigs. Das Hauptgeschäftszentrum zeichnet sich durch einen teilweise sehr hohen und durchgehenden Geschäftsbesatz aus, wobei in den Erdgeschosslagen der Einzelhandel die dominierende Nutzungsform ist. Zudem existiert eine große Anzahl an privaten und öffentlichen Dienstleistungseinrichtungen sowie Gastronomiebetriebe. In den Obergeschossen liegt eine innenstadttypische Nutzungsmischung von Einzelhandel, Wohnen, Büro und Dienstleistung vor. Gleichermäßen gibt es Bereiche, in denen die Wohnfunktion auch in den Erdgeschosslagen dominiert.

*Innenstadt*

Die Braunschweiger Innenstadt ist als Geschäftszentrum ein hochsensibler Bereich mit einer Versorgungsbedeutung für das gesamte Stadtgebiet sowie umliegende Städte und Gemeinden.

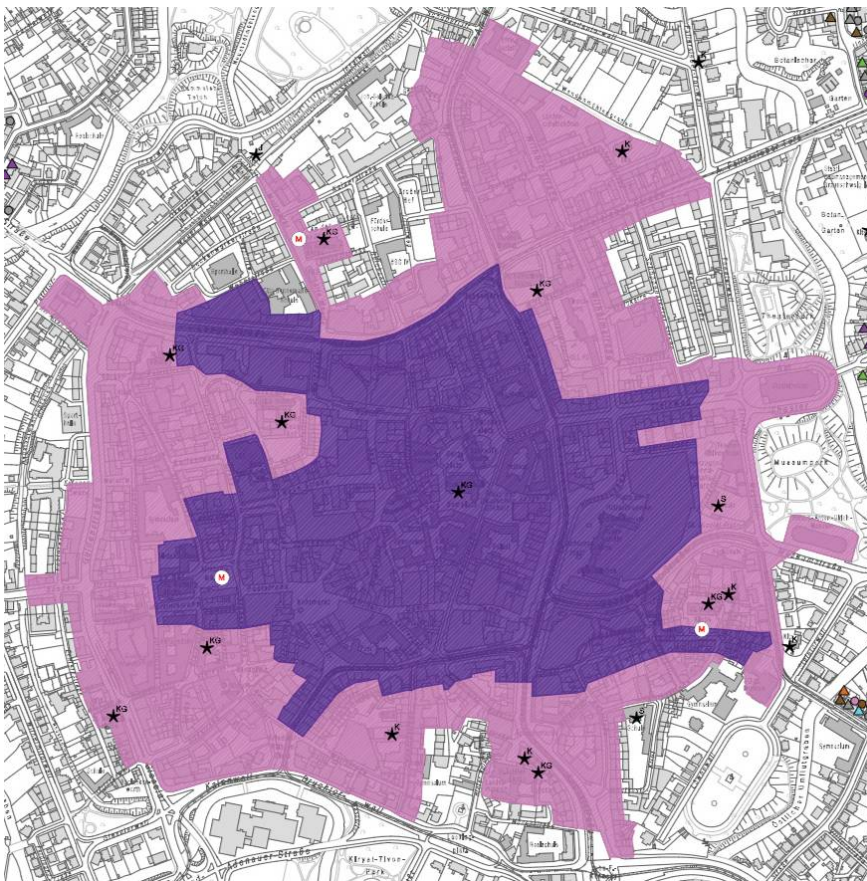
Hinsichtlich der Zulässigkeit von Spielhallen/Wettbüros wird in der Innenstadt zunächst die Nähe zu den relevanten Einzelhandelslagen fokussiert. Dies hat zunächst einen planungsrechtlichen Grund, denn die Haupteinkaufslage ist im Wesentlichen als MK-Gebiet ausgewiesen und bietet damit zunächst die allgemeine Zulässigkeit für alle Arten von Vergnügungsstätten. Des Weiteren ist in diesen Bereichen die Nutzungsempfindlichkeit (Immissionsschutz) als gering einzustufen. Auch entsprechen diese Lagen den Standortpräferenzen der Betreiber.

In der Ergänzung zum Zentrenkonzept Einzelhandel 2010 für die Stadt Braunschweig werden zur Differenzierung der innerstädtischen Haupteinkaufsbereiche zwei Einkaufslagen unterschieden: Die Kategorie 1 umfasst den Hauptgeschäftsbereich und damit wesentliche Teile der historischen Altstadt innerhalb des Umflutgrabens. Dies ist der oberzentrale Versorgungs- und Einkaufsbereich für die gesamte Stadt, aber auch die umliegende Region. Hier sind grundsätzlich Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhändler mit allen Sortimenten und jeder Betriebsform gegeben. Es sind die Standortbereiche mit der größten Frequenz (Hauptfrequenzlagen). An diesen Orten sind die meisten in der Innenstadt vorliegenden zentrenprägenden Warenhäuser, Bekleidungshäuser und Buchhandlungen ansässig. Somit sind die Hauptfrequenzlagen i. d. R. auch die Standortbereiche der leistungsfähigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe, an denen die höchsten Ladenmieten realisiert werden.

Bei der Kategorie 2 handelt es sich im Wesentlichen um die Randbereiche der City, die als Rand- und Streulagen bezeichnet werden und die durch ein Ausdünnen des Einzelhandelsbesatzes gekennzeichnet sind. Hier herrschen eher kleinflächige Einzelhandelsstrukturen vor. Die Prägung liegt ebenfalls maßgeblich in den Einzelhandels- und

Dienstleistungsfunktionen, allerdings weniger dicht und mit kleineren Betriebsgrößen. Der Anteil der Wohnnutzungen ist deutlich höher, die Passantenfrequenz deutlich geringer als in der Kategorie 1. Das Angebot unterscheidet sich von den Hauptfrequenzlagen dadurch, dass sich die Betriebe i. d. R. stärker an bestimmten Zielgruppen orientieren. Zu diesen Betrieben zählen oftmals qualitätsorientierte mittelständische Facheinzelgeschäfte und kleinere Filialisten. Darüber hinaus sind in diesen Lagen verstärkt Sonderpostenmärkte, 1-Euro-Shops und Ladenleerstände erkennbar. Da die Mieten der Kategorie 2 denen der Kategorie 1 nachgeordnet sind, stellen diese Lagen gute Standortvoraussetzungen für den ortsansässigen mittelständischen Einzelhandel dar.<sup>36</sup>

Abbildung 12 Zentrale Versorgungsbereiche Innenstadt  
(Kategorie 1 =dunkel und Kategorie 2 =hell)



Quelle: Stadt Braunschweig; Standortkonzept zentrale Versorgungsbereiche, Ergänzung 2010

Für die gesamten Lagen der Kategorie 1, insbesondere in den Fußgängerzonen ist nicht auszuschließen, dass mit der Ansiedlung von Spielhallen/Wettbüros Verdrängungseffekte sowie Trading-Down-Prozesse ausgelöst werden. Spielhallen und Wettbüros haben in der

<sup>36</sup> vgl. auch Stadt Braunschweig; Standortkonzept zentrale Versorgungsbereiche, Ergänzung 2010; S. 36

Regel keine Orientierung hin zum öffentlichen Raum und unterbrechen die Lauflagen über geschlossene Fassaden bzw. verhangene oder zugeklebte Schauseiten. Dies ist aus Gründen des Jugendschutzes zwingend erforderlich. Sie sind folglich Fremdkörper in der Vielfalt der straßenraumbezogenen Nutzungsangebote des Stadtzentrums und bilden tote Zonen in der Reihe city-typischer Auslagen und Angebote. Das kann dazu führen, dass die wichtigen Lauflagen unterbrochen werden und damit der empfindliche Hauptgeschäftsbereich der Braunschweiger Innenstadt nachhaltig beeinträchtigt wird.

In den Nebenlagen ist der Geschäftsbesatz stellenweise bereits heute einem Trading-Down-Prozess und zunehmenden Leerständen ausgesetzt. Diese in der Kategorie 2 liegenden Bereiche sollen auch in Zukunft im Schwerpunkt eine attraktive und weitgehend durchgehende Einzelhandelsnutzung aufweisen. Die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros würde diesem Ziel widersprechen. Auch die dominierende Wohnnutzung in den Obergeschossen spricht gegen eine Ansiedlung von Spielhallen/Wettbüros.

In den weiteren Lagen der Innenstadt sind deutliche Immissionskonflikte zu erwarten, da hier die Wohnfunktionen einschließlich der Wohnfolgeeinrichtungen dominieren.

Auf Grundlage der dargestellten Sachverhalte liegt zunächst die Empfehlung nahe, für den gesamten Innenstadtbereich Vergnügungstätten auszuschließen.

Mit dieser restriktiven Vorgehensweise wird allerdings die grundlegend voraussetzende Gewerbefreiheit über Gebühr eingeschränkt. Weiterhin werden Angebote ausgeschlossen, die durchaus positiv auf die Innenstadtentwicklung wirken können.

*vollständiger Ausschluss  
ist problematisch*

Insoweit ist zwingend und im Detail zu überprüfen, an welcher Stelle in der Braunschweiger Innenstadt die in Kap. 4 genannten negativen städtebaulichen Auswirkungen durch Ansiedlung von Spielhallen/Wettbüros konkret ausgelöst werden bzw. wo diese Auswirkungen nicht zu erwarten sind.



## 9.2 Suchräume für Zulässigkeiten in der Innenstadt

Zur Ermittlung der innerstädtischen Suchräume werden zunächst verschiedene Bereiche definiert, in denen Vergnügungsstätten aus naheliegenden Gründen nicht zulässig sein können.

Zunächst sind hier die Traditionsinseln zu nennen. Dies sind fünf Bereiche in der Braunschweiger Altstadt, die im Zweiten Weltkrieg nicht wesentlich zerstört bzw. in der Folge nach historischem Vorbild größtenteils wiederaufgebaut und -hergestellt wurden. Zu nennen sind die Traditionsinseln Magniviertel, Burgplatz, Michaelis, Altstadtmarkt und Aegidien. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten an diesen Standorten würde zu erheblichen Konflikten hinsichtlich des historischen Kontextes, des Stadtbilds, der touristischen Funktion und der gesamten Nutzungsstruktur führen. Sie sollten hier von vorneherein und grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Weiterhin sind nutzungsempfindliche Bereiche wie z. B. kirchliche Nutzungen, Schulen und andere soziale Einrichtungen vor den negativen städtebaulichen Auswirkungen, die durch Vergnügungsstätten ausgelöst werden können, zu schützen.

Entsprechendes gilt für die durch Wohnnutzung dominierten Bereiche. Die Prägung durch Vergnügungsstätten verträgt sich grundlegend nicht mit einer vorherrschenden und dominierenden Wohnnutzung. Insbesondere sind Immissionskonflikte aufgrund der nächtlichen Öffnungszeiten zu erwarten.

Auch die Standorte von großen und wichtigen öffentlichen Einrichtungen, (Finanzamt, Amtsgericht etc.) werden nicht einer näheren Betrachtung unterzogen und sind demnach von der engeren Auswahl der Suchräume ausgeschlossen.

Abgesehen von dieser flächenhaften Abstufung sind die linearen Haupteinkaufsbereiche (Fußgängerzonen) in den Blick zu nehmen. Planungsrechtlich sind gerade die kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in den zentralen Kernbereichen anzusiedeln. Daher sollten die wichtigsten Haupteinkaufsbereiche zumindest als Suchräume in die Betrachtung einbezogen werden.

Als Ergebnis dieser abgestuften Auswahl bleiben die in der folgenden Abbildung dargestellten Bereiche (Suchräume) zur vertiefenden Betrachtung.

*Spielhallen im Kerngebiet weitgehend ausschließen*

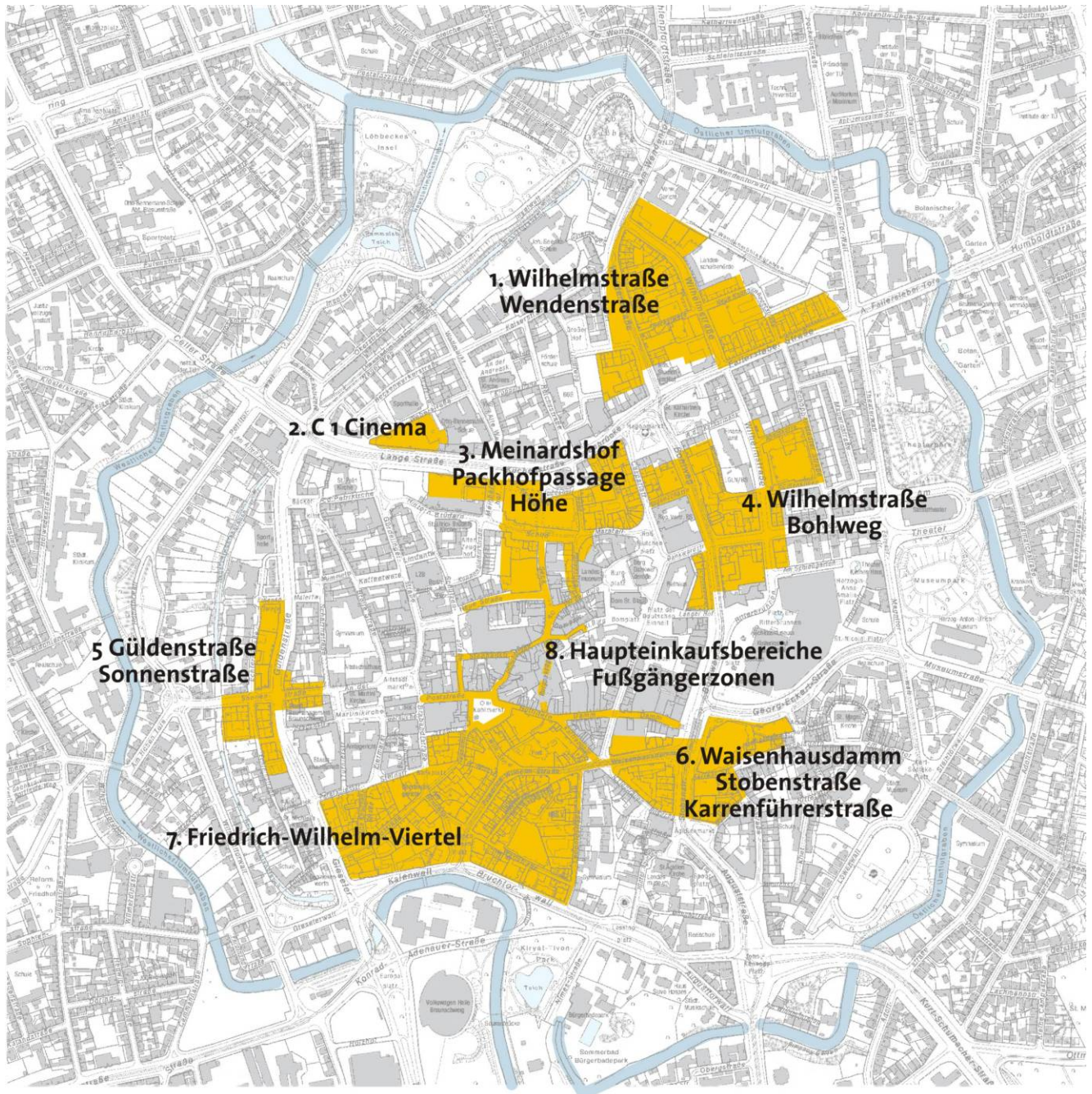
*Traditionsinsel*



*Quelle: Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Jansen GmbH*



Abbildung 13 Suchräume (einschl. Haupteinkaufsbereiche/Fußgängerzonen) in der Braunschweiger Innenstadt



Quelle: DGK 5, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Folgenden werden die einzelnen Suchräume unter Abprüfung der in Kapitel 4 genannten städtebaulichen Kriterien hinsichtlich ihrer individuellen Eignung für Vergnügungstätten bewertet.

### 9.3 B. Suchraum 1: Wilhelmstraße/Wendenstraße

#### 9.3.1 Lage und Profil

Der Bereich liegt in der nördlichen Innenstadt zwischen der Fallersleber Straße und dem Wendenmühlengraben. In den Erdgeschosslagen befindet sich entlang der Wendenstraße und Fallersleber Straße annähernd durchgehend kleinteiliger Geschäftsbesatz. Die Ladenlokale dienen vorwiegend der Versorgung des unmittelbaren Quartiers. Maßgebliche Leerstände, prägende Mindernutzungen oder Anzeichen von Trading-Down-Prozessen sind nicht erkennbar.

Entlang der Wilhelmstraße dominieren Wohn- und Verwaltungsnutzungen. Ladenlokale in der Erdgeschosslage sind nur rudimentär vorhanden. Im Standortumfeld liegen zwei nicht-kerngebiets-typische Spielhallen mit jeweils zwölf Geldspielgeräten: der „Spiel-treff“ an der Wendenstraße 62 und die Spielhalle „Am Wall“ an der Fallersleber Straße 24. Erkennbare negative städtebauliche Auswirkungen gehen von diesen Betrieben noch nicht aus.

#### 9.3.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Grundsätzlich ist jede innerstädtische Lage interessant für Betreiber von Spielhallen/Wettbüros. Aufgrund eingeschränkt relevanten Einzelhandelsfunktion und der damit einhergehenden geringen Fußgängerfrequenz ist der Suchraum für Betreiber allerdings nur eingeschränkt geeignet. Lagequalitäten für eine Spielhalle mit mehreren Konzessionen sind nur bedingt vorhanden, da der Stellplatznachweis nur schwer gelingen wird und die Flächenverfügbarkeiten kaum vorhanden sind. Auch ist es schwierig den Kriterien des Immissionsschutzes gerecht zu werden. Für nicht-kerngebietstypische Spielhallen mit einem eingeschränkten Einzugsbereich sind dagegen die Standortvoraussetzungen, auch aufgrund möglicher Synergien mit den bestehenden Betrieben, als gut zu werten.

#### 9.3.3 Städtebauliche Bewertung

Die innerstädtischen Randlagen mit ihrem Streubesatz im Einzelhandel und vorherrschender Wohnnutzung sind hochsensible Bereiche. Sie reagieren äußerst empfindlich auf Nutzungen, die Trading-Down-Prozesse auszulösen oder die Wohnqualität maßgeblich beeinträchtigen.

Dies betrifft in erster Linie die Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten und wird durch die wichtige Wohnfunktion belegt, die hier vorherrscht. Grundsätzlich ist durch die nächtlichen Öffnungszeiten von Nutzungskonflikten auszugehen, zumal das Standortumfeld keine Prägung eines typischen Kerngebiets hat. Die Zulässigkeit würde zu negativen Strukturveränderungen führen.

Mit dieser restriktiven Vorgehensweise wird die grundlegend vorauszusetzende Gewerbefreiheit nicht über Gebühr eingeschränkt. Keine der hier vorhandenen Nutzungsstrukturen können als Kerngebiet mit allgemeiner Zulässigkeit gewertet werden. Weiterhin sind auch die vorhandenen Mischgebietsstrukturen eher durch Wohn- denn durch gewerbliche Nutzung geprägt.

Andererseits ist erkennbar, dass die hier bereits vorhandenen kleinen Spielhallen keine negativen städtebaulichen Strukturveränderungen auslösen. Sie sind vielmehr in das vorhandene Nutzungsgefüge gut eingebunden. Dies betrifft insbesondere die Wendenstraße. Der Standortbereich ist erkennbar stabil, Trading-Down-Tendenzen sind trotz vorhandener Spielhalle nicht erkennbar.

### 9.3.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend können im Standortumfeld folgende städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen kommen:

- Auslösen oder Verstärken von Trading-Down-Prozessen
- Immissionskonflikte
- Konflikte mit sensiblen Nutzungen
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge
- Imagefaktoren, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirken.

Diese Kriterien sind allerdings nicht für alle Teilbereiche vorauszusetzen. Insofern kann im Ausnahmefall die Zulässigkeit von nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unter bestimmten Voraussetzungen in einem Teilbereich der Wendenstraße in Betracht gezogen werden.

## 9.4 Suchraum 2: C1 Cinema

### 9.4.1 Lage und Profil

Das C1 Cinema an der Langen Straße ist ein Multiplex Kino mit acht Sälen für bis zu 2.500 Besucher und ist somit als Vergnügungsstätte zu werten. Im Kino und dessen direktem Umfeld liegen affine Nutzungen der Gastronomie (z. B. „Bolero“).

### 9.4.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Vielfach werden freizeitorientierte Nutzungen wie z. B. Bowling-Bahnen, aber auch Multiplex-Kinos mit Spielhallen verknüpft. Synergien zur Nutzung eines Multiplex-Kinos sind vorauszusetzen, der Standort ist insoweit für Betreiber als gut bis sehr gut zu werten.

### 9.4.3 Städtebauliche Bewertung

Von negativen städtebaulichen Auswirkungen ist bei dem Betrieb einer Spielhalle im Multiplex-Kino nicht auszugehen. Eine negative Außenwirkung ist nicht erkennbar. Inwieweit das Angebot von Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit dem Betriebskonzept des Kinos entspricht, obliegt der Entscheidung des Betreibers. Die Nachbarschaft zur Otto-Bennemann-Schule ist in ihrer Wirkung nachgeordnet zu bewerten, da sich das Kino zur Langen Straße und die Schule zur Weberstraße hin orientieren.

### 9.4.4 Zusammenfassende Bewertung

Städtebaulich relevante Kriterien, die bei der Standortprüfung zum Tragen kommen können, sind nicht erkennbar.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit im Kinokomplex kann für kerngebietstypische Spielhallen ermöglicht werden.

## 9.5 Suchraum 3: Meinhardshof/Packhofpassage/Höhe

### 9.5.1 Lage und Profil

Das Standortumfeld, insbesondere die Packhofpassage, stellt den nördlichen Rand der innerstädtischen Haupteinkaufsbereiche dar. In der Passage dominieren die entsprechenden Einzelhandelsnutzungen, am Meinhardshof sind in den Erdgeschosslagen Handelsnutzungen (Fahrräder, Dekorationen) vorhanden. Zur Langen Straße liegt ein Media Markt sowie ein Steakhouse. Die Straße Schild ist ab dem Meinhardshof als Fußgängerzone mit durchgehendem Einzelhandels- und Gastronomiebesatz ausgebildet. An der Ecke der Straßenzüge Sack und Schild liegt eine der größten Buchhandlungen in der Stadt Braunschweig, Graff. Ansonsten ist die Lage insgesamt nicht mehr einer 1a-Kategorie, vielmehr einer 1b-Kategorie zuzuordnen.

Die Straße Höhe ist ebenfalls in den Erdgeschosslagen nahezu durchgehend mit Einzelhandel bzw. publikumsbezogenen Dienstleistungsbetrieben belegt. Hier befindet sich die nicht-kerngebietstypische Spielhalle Löwen Play mit zwölf Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit.

### 9.5.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Der innerstädtische Bereich bietet insbesondere in den Fußgängerzonen, aber auch in den Randlagen grundsätzlich gute Standortanforderungen für Betreiber von Spielhallen. Des Weiteren verfügt die hier liegende Tiefgarage Packhof über 1.000 Pkw-Stellplätze. Allein aufgrund dieser wichtigen Quelle und Eingangssituation in die In-

nenstadt ist hier mit starken Frequenzen zu rechnen. Insbesondere in den Fußgängerzonen gibt es kerngebietstypische Nutzungen, die für Standortnachfrager grundlegend von Interesse sind.

### 9.5.3 Städtebauliche Bewertung

Gerade die Randlagen innerstädtischer Einkaufsbereiche brechen in ihrer Nutzungsqualität häufig ab. Trading-Down-Prozesse können in einer sensiblen Randsituation sehr zügig eintreten, wenn Mindernutzungen die allgemeine Geschäftsqualität beeinträchtigen und die City-typische Reihung von Einzelhandelslagen durch introvertierte Spielhallen oder Wettbüros unterbrochen werden. In den wichtigen Lauflagen der Haupteinkaufsbereiche (Schild, Sack und Papenstieg) sollten Spielhallen und Wettbüros nicht in den Erdgeschosslagen zugelassen werden. Der durchgehende Geschäftsbesatz ist an diesem Standort relevant. Zulässigkeiten können dagegen in den Obergeschossen - zumindest in den Straßen Schild und Sack - in Betracht kommen, da nicht davon auszugehen ist, dass eine Geschäftsnutzung dadurch nachhaltig beeinträchtigt wird. Der Papenstieg sollte hierfür nicht in Betracht kommen, da die unmittelbare Nachbarschaft zur Traditionsinsel Burgplatz der Nutzungsart Vergnügungsstätte insgesamt entgegensteht.

Der Spielhallen- oder Wettbüronutzung innerhalb der Packhofpassage steht aus städtebaulichen Gesichtspunkten nichts entgegen, da die nach innen orientierte Passage keine relevante Außenwirkung einzelner Ladenlokale erzeugt und das Nutzungsgefüge sehr heterogen ist. Inwieweit eine entsprechende Ansiedlung in das Konzept des Betreibers der Packhofpassage passt, kann aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht beurteilt werden und unterliegt allein der privatwirtschaftlichen Entscheidung des Betreibers. Empfohlen wird allerdings die Zulässigkeit ausschließlich von nicht-kerngebiets-typischen Spielhallen/Wettbüros im hinteren Bereich, sodass die Antrittsfläche vom Schild ausgehend höherwertigen Einzelhandelsnutzungen vorbehalten bleiben kann.

Weiterhin ist nicht grundlegend davon auszugehen, dass in dem Gebäudekomplex des Media Marktes mit seiner Orientierung zur Langen Straße negative Strukturveränderungen bei der Ansiedlung einer Spielhalle/eines Wettbüros zu erwarten sind. Die Häufung und damit einhergehende Agglomerationswirkungen von Vergnügungsstätten sollte allerdings vermieden werden. Insoweit sollte auch hier ausschließlich die Zulässigkeit im Ausnahmefall greifen. Sie kann sich auch auf kerngebietstypische Spielhallen/ Wettbüros beziehen. Eine entsprechende Nutzung soll sich zwingend zur Lange Straße bzw. Küchenstraße hin orientieren.

Aufgrund der vorherrschenden Wohn-, Büro- und Dienstleistungsnutzung (einschl. Ärztehaus) in der Stecherstraße, Höhe und Jöd-



denstraße sollten hier keine Vergnügungsstätten zulässig sein. Immissionskonflikte, insbesondere nachts, sind nicht auszuschließen.

#### 9.5.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend können im Standortumfeld folgende städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen kommen:

- Auslösen oder Verstärken von Trading-Down-Prozessen
- Unterbrechung von Lauflagen in den zentralen Einkaufsbereichen
- Immissionskonflikte.

Diese Kriterien sind allerdings nicht für alle Teilbereiche vorauszusetzen, bzw. treffen in den Fußgängerzonen nur in den Erdgeschosslagen zu. Insoweit kann die ausnahmsweise Zulässigkeit auch von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unter bestimmten Voraussetzungen für die in der folgenden Karte dargestellten Bereiche in Betracht kommen.

### 9.6 Suchraum 4: Wilhelmstraße/Bohlweg

#### 9.6.1 Lage und Profil

Die Wilhelmstraße und der Bohlweg sind wichtige innerstädtische Verkehrsadern, die daher stark durch Verkehrsbelastungen beeinträchtigt sind.

Der Bohlweg ist z. T. aufgrund der Lage der Regierungsvertretung nur auf der östlichen Seite durch Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss belegt. Hier dominieren kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungslagen sowie Gastronomie mittlerer bis unterer Qualität. Zu nennen sind insbesondere ein Internet-Café (Netz-Welt), ein Nagelstudio (Pretty Woman Nails) ein Friseur (Salon Heinze) sowie Lehmanns Café Bistro Lounge. Weiterhin haben in den Obergeschossen verschiedene Fachärzte hier ihre Praxen. Ansonsten dominiert in den Obergeschossen neben freien Berufen und sonstigen Büronutzungen die Wohnnutzung. Im Rathausgebäude liegen am Bohlweg zwei Spielhallen (Tivoli und Play House), die den öffentlichen Raum durch verhältnismäßig auffallende Werbung nachhaltig negativ prägen. Ansonsten liegen hier Gastronomie, Bäckerei und eine Filiale der Deutschen Bank.

Der Abschnitt des Steinwegs sowie die Wilhelmstraße bzw. der einbezogene Straßenabschnitt Am Ritterbrunnen weisen vergleichbare Standortbedingungen auf. Mit Telefonshop, Fashion-Handel (Maxi-Mode), Friseur, Back-Shop, Gastronomie/Imbissstuben und ähnlichen Angeboten ist die Lage als „gefährdet“ hinsichtlich weiterer Trading-Down-Prozesse einzustufen.

*Play House am Bohlweg*



*Quelle: Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Jansen GmbH*

### 9.6.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Aufgrund der Lage in der Innenstadt sowie der guten Parkmöglichkeiten (Parkhaus Wilhelmstraße 98 mit über 500 Stellplätzen) und in Nachbarschaft zu den Schlossarkaden sind die Standortbedingungen für Betreiber als gut zu bewerten. Synergien mit den bestehenden Spielhallen sowie den teilweise freizeitorientierten Gastronomiebetrieben sind zu erwarten.

### 9.6.3 Städtebauliche Bewertung

Am Bohlweg zeigen sich nach der Errichtung der Schloss-Arkaden Anzeichen für eine Aufwertung. Die Nutzungsstruktur lässt noch deutlich die frühere, eher abseitige Lage erkennen. Gleichwohl besitzt dieser Stadtraum als wichtiger ÖV-Einsteigepunkt, als innerstädtische Achse und in seiner unmittelbaren Nachbarschaft zum Schloss und zum Rathaus eine sehr hohe, auch überregionale Bedeutung. Das mittlerweile durch das Schloss geprägte Bild bzw. Image sollte grundsätzlich nicht durch Vergnügungsstätten gestört werden.

Vergleichbares gilt für den einbezogenen Abschnitt des Steinwegs sowie die Wilhelmstraße bzw. den Straßenabschnitt Am Ritterbrunnen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen ist festzuhalten, dass die Straßenzüge offensichtlich sehr sensibel hinsichtlich weiterer Trading-Down-Auslöser wie z. B. Spielhallen reagieren werden. Auch dominiert hier in den Obergeschossen die Wohnnutzung. Eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sollte hier nicht ermöglicht werden.

### 9.6.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend können im Standortumfeld folgende städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen kommen:

- Auslösen oder Verstärken von Trading-Down-Prozessen
- Immissionskonflikte

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten insbesondere Spielhallen und Wettbüros sollte nicht ermöglicht werden.



## 9.7 Suchraum 5: Güldenstraße/Sonnenstraße

### 9.7.1 Lage und Profil

Entlang der Sonnenstraße sowie der Güldenstraße liegen im Erdgeschoss durchgehend kleine Ladenlokale und publikumsbezogene Dienstleister. Verschiedene Restaurants und Kneipen haben sich hier ebenfalls etabliert. Im Standortumfeld liegen außerdem die Spielhallen Löwen Play, Good Luck (jeweils an der Sonnenstraße) und Money Games (an der Güldenstraße)<sup>37</sup>. Die Obergeschosse sind neben verschiedenen freien Berufen (vorwiegend Rechtsanwälte und Ärzte) durch Wohnen (auch Studentenwohnen) geprägt. Durch die Verkehrsbedeutung der Güldenstraße für den MIV ist der Bereich stark immissionsbelastet. Im mittelbaren Standortumfeld liegen die Martinikirche, das Amtsgericht, die Staatsanwaltschaft sowie die Behörde Staatliches Baumanagement Braunschweig.

### 9.7.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Im Grundsatz sind mit der vorhandenen Gastronomie, den Spielhallen und der gesamten Standortprägung gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros gegeben. Aufgrund erkennbar geringer Fußgängerfrequenz ist die Güldenstraße weniger geeignet.

### 9.7.3 Städtebauliche Bewertung

Die Qualität der Ladenlokale ist insgesamt eher dem mittleren bis unteren Segment zuzuordnen. Dies ist in erster Linie der verkehrlichen Belastung sowie der City-Randlage geschuldet. Das gesamte Standortumfeld ist demnach hinsichtlich weiterer Trading-Down-Prozesse als hochsensibel anzusehen. Mit den drei Spielhallen ist eine Vorprägung gegeben, die nicht weiter ausgeweitet werden sollte. Vielmehr ist zwingend darauf zu achten, das aktuelle Niveau nicht weiter absinken zu lassen. Immissionskonflikte durch nächtliche Öffnungszeiten sind aufgrund der dominierenden Wohnnutzung nicht auszuschließen. Eine Zulässigkeit von weiteren Vergnügungstätten sollte nicht ermöglicht werden.

### 9.7.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend können im Standortumfeld folgende städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen kom-

---

<sup>37</sup> Diese Spielhalle war bei einer erneuten Begehung im November 2011 (vorübergehend?) geschlossen.

men:

- Auslösen oder Verstärken von Trading-Down-Prozessen
- Immissionskonflikte.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten - insbesondere Spielhallen und Wettbüros - sollte nicht ermöglicht werden.

## 9.8 Suchraum 6: Waisenhausdamm/ Stobenstraße/Karrenführerstraße

### 9.8.1 Lage und Profil

Der Bereich östlich der Stobenstraße wird insgesamt durch die Immobilie von Galeria Kaufhof dominiert. Im Zusammenspiel mit den Schloss-Arkaden liegt hier einer der wichtigsten Einzelhandelschwerpunkte der Braunschweiger Innenstadt. Die angrenzende Langedammstraße ist im östlichen Bereich auf der Südseite durch historische Fachwerkgebäuden belegt, die den Straßenzug insgesamt prägen. Im Erdgeschoss findet man Gastronomie und Ladenlokale des Einzelhandels von guter bis sehr guter Qualität. An der Langedammstraße liegt in direkter Nachbarschaft zur Galeria Kaufhof die Spielhalle Casino Royal mit insgesamt 17 Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit.

Die Stobenstraße ist in der Erdgeschosslage durch Restaurants (z. B. Tolle Knolle) sowie weitere Ladenlokale belegt. In den Obergeschossen dominiert Wohnnutzung. Durch die Verkehrsbedeutung ist der Straßenzug stark belastet.

Der Waisenhausdamm ist als typische 2a-Lage einzustufen, in der am Rande des eigentlichen Einkaufsgeschehens gleichwohl große Ladenlokale mittleren Niveaus (z. B. Afghan Geschenkartikel) bzw. spezialisierte Fachgeschäfte (z. B. Hörgeräteakustik) liegen. Das Warenhaus C & A belegt zwar einen großen Teil des nördlichen Waisenhausdamms, seine Haupteingangssituation ist aber der Münzstraße zugeordnet. Insoweit ist die wichtige Auflage am Waisenhausdamm hier unterbrochen.

Abbildung 14 C &amp; A (links) am Waisenhausdamm



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Weiterhin prägen Gastronomie, Imbissstuben, Reisebüro und vergleichbare Nutzungen den Straßenzug. Gerade der westliche Waisenhausdamm wird durch die Nähe zu den Vergnügungsstätten an der Friedrich-Wilhelm-Straße sowie die Bruchstraße (Prostitution) beeinflusst. Die Nutzungsqualität nimmt in Richtung Westen demnach deutlich ab.

### 9.8.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Das Standortumfeld der Galeria Kaufhof ist aus Betreibersicht gut geeignet. Aufgrund der hohen Fußgängerfrequenzen ist für Betreiber die unmittelbare Nachbarschaft zum Einzelhandel hoch attraktiv. Vergleichbares gilt für den Waisenhausdamm. Insbesondere die Nachbarschaft zur Friedrich-Wilhelm-Straße mit ihrer Eigenschaft als „Vergnügungsmeile“ ist für Betreiber von hohem Interesse.

### 9.8.3 Städtebauliche Bewertung

Die Langedammstraße ist aufgrund ihrer historischen Prägung und des insgesamt qualitativ hochwertigen Besatzes von spezialisierten Ladenlokalen und Gastronomie für Spielhallen/Wettbüros nicht geeignet. Insgesamt ist das unmittelbare Standortumfeld der Galeria Kaufhof in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schloss in seiner Einzelhandelsfunktion, aber auch stadtstrukturell viel zu bedeutsam, als dass hier Vergnügungsstätten zugelassen werden sollten. Mit der Zulässigkeit würden am Standort voraussichtlich Trading-

Down-Prozesse ausgelöst, welche die aktuelle Qualität erheblich beeinträchtigen würden.

Der Standortbereich Stobenstraße ist allein durch die verkehrliche Belastung als sehr anfällig für weitere Trading-Down-Tendenzen zu werten. Die Zulässigkeit von Spielhallen/Wettbüros würde negative städtebauliche Auswirkungen nach sich ziehen. Immissionskonflikte mit der Wohnnutzung sind nicht auszuschließen.

Der Waisenhausdamm hat als Randbereich der Einkaufslage mit z. T. noch großen Einzelhandelsflächen eine wichtige Funktion für spezialisierte Fachgeschäfte, die nicht für die 1a-Lagen in Frage kommen. Der Straßenzug liegt aus Sicht des Einzelhandels sehr günstig an der Schnittstelle zwischen Galeria Kaufhof und der Fußgängerzone. Es sollte angestrebt werden, diesen Standort für den spezialisierten Einzelhandel weiter zu entwickeln und zusätzlichen Trading-Down-Tendenzen entgegenzuwirken. Vergnügungsstätten sollten hier nicht zulässig sein.

#### 9.8.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend können im Standortumfeld folgende städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen kommen:

- Auslösen oder Verstärken von Trading-Down-Prozessen
- Unterbrechung von Auflagen in zentralen Einkaufsbereichen
- Immissionskonflikte

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten insbesondere Spielhallen/Wettbüros sollte nicht ermöglicht werden.

### 9.9 Suchraum 7: Friedrich-Wilhelm-Viertel

#### 9.9.1 Lage und Profil

Entlang der Friedrich-Wilhelm-Straße liegt die größte Dichte an Spielhallen innerhalb Braunschweigs. Dies macht sich nicht allein durch der Anzahl der Spielhallenstandorte bemerkbar. Auch die Anzahl der Konzessionen auf einem relativ eng begrenzten Raum macht deutlich, dass hier der Schwerpunkt des Spielbetriebs in der Stadt Braunschweig liegt. Allein auf dem kurzen Stück zwischen Leopoldstraße und der Friedrich-Wilhelm-Passage gibt es zwölf Konzessionen mit insgesamt knapp 100 Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit. Unter der in der Karte eingetragenen laufenden Nr. 16 liegen z. B. die fünf Einzelkonzessionen Casino, Prater, Fortuna, Multi und Cosmos. Hinzu kommen Gastronomiebetriebe, wie z. B. die City-Schänke, das Bierlokal zum Tresen, die Cafébar X und

der Club Lounge Déjà Vu.<sup>38</sup> Auch diese Gastronomiebetriebe bieten Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit an – in der Summe knapp 30 Geräte. Allein im Betrieb „Club Lounge Déjà Vu“ sind durch räumliche Trennung mehrerer Gaststättenkonzessionen neun Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit aufgestellt.<sup>39</sup>

Darüber hinaus sind im Standortumfeld weitere Mindernutzungen wie Betriebe mit Sex-Live-Show (Treff Punkt), ein Domina-Studio (Studio LC), Internet-Cafés, Imbissstuben etc. angesiedelt.

Abbildung 15 Besatz an der Friedrich-Wilhelm-Straße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Parallel zur Friedrich-Wilhelm-Straße verläuft die Bruchstraße, eine regional bekannte Bordellstraße.

In der Zusammenschau kann festgehalten werden, dass das Standortumfeld der Friedrich-Wilhelm-Straße die Prägung einer Vergnügungsmeile in der Innenstadt Braunschweigs hat.

In der jüngeren Vergangenheit gab es im Rahmen des Landesprogramms „QIN“ eine Quartiersinitiative durch Zusammenschluss der Kaufleute und Immobilieneigentümer, um das Friedrich-Wilhelm-Viertel in der Angebotsqualität und im Image zu verbessern bzw. strukturelle und stadträumliche Aufwertungen zu erzielen. Nach Ablauf des QIN-Programms nimmt der Bereich teil an weiteren bundesweiten Modellprogrammen (KiQ – Kooperation im Quartier).

Die Nutzungen entlang der Friedrich-Wilhelm-Straße strahlen weiterhin auf die angrenzenden Stadtbereiche aus. Dies reicht insbesondere über den Friedrich-Wilhelm-Platz, die Straße Bruchtor bis

<sup>38</sup> Bis Sept. 2011 hieß der Betrieb Bierpub Labyrinth.

<sup>39</sup> Je Gaststätte dürfen maximal drei Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit aufgestellt werden

zur Südstraße. Allein für die Südstraße lagen zum Erhebungszeitpunkt März 2011 zwei Bauanträge für Spielhallen vor.

Abbildung 16 Südstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Standortumfeld, insbesondere am Gieseler sowie am Kalenwall liegen weiterhin wichtige Tanzlokale, Clubs bzw. Diskotheken, die das nächtliche Leben in Braunschweig prägen. Zu nennen sind insbesondere die Diskotheken Merz, Schwanensee, 42° Fieber, Cave Noir, The Lindbergh Palace, Eight Monkeys und Der Salon.

In der Gesamtbetrachtung hat sich im dargestellten Suchraum eine Art Vergnügungsviertel für die Stadt Braunschweig entwickelt. Dabei gibt es kleinere Standortbereiche, an denen sich die Angebote bündeln: Spielhallen, Eckkneipen und Imbissstuben an der Friedrich-Wilhelm-Straße und Diskotheken/Clubs am Gieseler und Kalenwall.

### 9.9.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Mit der vorhandenen Prägung eines Vergnügungsviertels sind aus Betreibersicht die Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten als sehr gut zu werten.

### 9.9.3 Städtebauliche Bewertung

Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten darf nicht verkannt werden, dass die vorhandene Nutzungsstruktur im innerstädtischen Kontext eine weitgehend legitime und für den hiesigen



Nutzungsmix einer Großstadt auch erforderliche Funktion eines Angebots an Vergnügungsstätten hat. Dies gilt, auch wenn mit den genannten Prägungen - insbesondere entlang der Friedrich-Wilhelm-Straße - ein klarer Trading-Down-Prozess bis hin zu Funktionsverlusten einhergeht.

Ein Komplettausschluss von Vergnügungsstätten im Standortumfeld der Friedrich-Wilhelm-Straße würde an der städtebaulichen Realität vorbeigehen, da allein aufgrund der dichten Bestandssituation eine grundlegende Abkehr freizeitorientierter Nutzungsformen nicht zu erwarten ist. Entsprechend gilt es, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Standortbereich nicht zu verbannen, sondern vielmehr stadtverträglich zu gestalten. Daher kann ein Komplettausschluss genausowenig in Frage kommen wie die allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Im ersten Fall würde die faktische Situation verkannt werden; der zweite Fall würde definitiv zu zusätzlichen Abwärtstendenzen führen und das Quartier noch weiter negativ in Bewegung bringen. Eine Zulässigkeit im Ausnahmefall ist daher die einzige Option. Die Kriterien dafür sollen in der Begründung zum Bebauungsplan verankert werden. Pauschale Radien, die zur Verhinderung der negativen Agglomerationswirkungen von Vergnügungsstätten festgesetzt werden, sind hierfür nicht das geeignete (und auch nicht das rechtssichere) Instrument. In der Prüfung der Zulässigkeit muss zwingend die reale Situation betrachtet werden: Wo sind Sichtbereiche, Sichtbeziehungen, Laufbeziehungen? Wenn unter diesen Vorgaben von einer Massierung von Vergnügungsstätten auszugehen ist, ist das ein Kriterium für Missstände, die durch weitere Sachverhalte forciert werden können wie z. B. hohe Leerstandsquoten, strukturelle Defizite bei vorhandenen Nutzungen oder mangelhafter baulicher Zustand von Gebäuden und öffentlichen Straßen.

Nachdem dieser Zustand im Standortbereich allerdings bereits vorliegt, ist nicht davon auszugehen, dass mit den genannten bauplanungsrechtlichen Regelungen zur Zulässigkeit im Ausnahmefall weitere Vergnügungsstätten resp. Spielhallen hinzukommen können. Bildlich gesprochen „ist das Fass voll“ und jede weitere Vergnügungsstätte würde es zum Überlaufen bringen. Das heißt trotz der ausnahmsweisen Zulässigkeit werden keine weiteren Vergnügungsstätten insbesondere Spielhallen/Wettbüros zugelassen werden können.

#### 9.9.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend können im Standortumfeld folgende städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen kommen:

- Auslösen oder Verstärken von Trading-Down-Prozessen



- Immissionskonflikte

Die relevante Vorprägung lässt einen kategorischen Ausschluss von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen/Wettbüros nicht zu, die ausnahmsweise Zulässigkeit derselben soll in bestimmten Bereichen ermöglicht werden.

## 9.10 Suchraum 8: Haupteinkaufsbereiche/Fußgängerzonen

### 9.10.1 Lage und Profil

Die wichtigsten Hauptgeschäftsbereiche verlaufen in Nord-Süd-Richtung entlang der Straßenzüge Sack/Schuhstraße/Burgpassage und in West-Ost-Richtung entlang der Poststraße/Hutfiltern/Damm. Diese Lagen sind durch die großen Kaufhäuser (Karstadt an der Schuh- und Poststraße) sowie durch die großen Filialisten der typischen 1a-Lagen (New Yorker, Deichmann, C & A, TK Maxx, Peek & Cloppenburg, H & M) geprägt. Abgesehen von der Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere der Abfolge von Skulpturen, sowie verschiedener lokalspezifischer Gastronomieangebote unterscheiden sich diese Hauptfußgängerzonen im Besatz nicht wesentlich von Fußgängerzonen in vergleichbar großen Städten.

Im Umfeld des Kohlmarkts formt das historische Ambiente die Lage -insbesondere die Sichtbeziehung in Richtung der Traditionsinsel Altstadtmarkt prägt den öffentlichen Raum.

Abbildung 17 Blick vom Kohlmarkt in Richtung Altstadtmarkt



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Entsprechendes gilt für den Platzraum Sack/Vor der Burg. Die historische Kulisse sowie die direkte Verknüpfung zur Traditionsinsel Burgplatz prägen den mit einem Brunnen bestandenen kleinen Platz. Abgerundet wird das Angebot durch attraktive Angebote der Außengastronomie.

Abbildung 18 Blick in die Straße Vor der Burg in Richtung Burgplatz



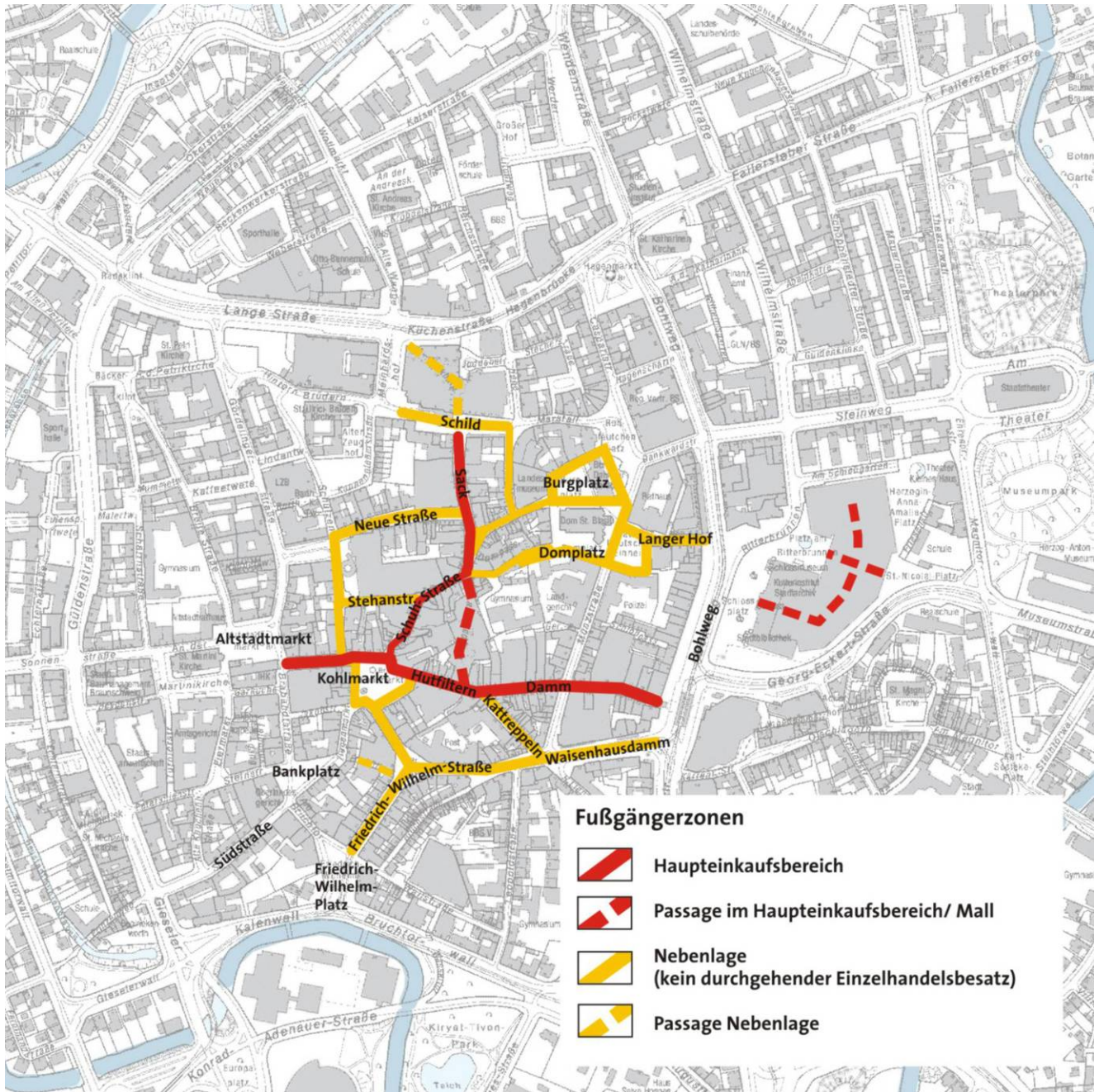
Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In den Randlagen Schild, Neue Straße, Schützenstraße, Stephanstraße, Kattreppeln sind die Ladenlokale im Einzelhandel kleiner und spezialisierter. Weiterhin wird der Einzelhandel zunehmend durch ergänzende Dienstleistungs- (z. B. Reisebüro, Versicherungen, Friseur, Handyläden etc.) und Gastronomieangebote unterbrochen.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur sowie des historischen Ambientes verbietet sich für die Fußgängerbereiche im Umfeld des Burgplatzes, Domplatzes und Langer Hof für die Zulässigkeit aller Arten von Vergnügungsstätten.



Abbildung 19 Fußgängerzonen/Passagen in der Innenstadt



Quelle: ALK Stadt Braunschweig, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 9.10.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Die Haupteinkaufslagen sind allein aufgrund ihrer Fußgängerfrequenzen für Standortnachfrager von hohem Interesse.

### 9.10.3 Städtebauliche Bewertung

Die Hauptfußgängerzonen mit den großen Filialisten sind stabile innerstädtische Einkaufslagen. Es ist nicht davon auszugehen, dass mit der Ansiedlung einer Spielhalle oder eines Wettbüros negative Strukturveränderungen ausgelöst werden. Allerdings muss zwingend sichergestellt sein, dass die city-typische Reihung des Geschäftsbesatzes im Erdgeschoss nicht durch die nach innen orientierten Spielhallen/Wettbüros durch verhangene oder zugelebte Schauseiten unterbrochen wird. Die für eine Innenstadtlage eminent wichtige durchgehende Lauflage würde, bei Belegung des Erdgeschosses durch eine Spielhalle/ein Wettbüro, unterbrochen; eine Beeinträchtigung der Qualität wäre die Folge. Insoweit kann in den Hauptfußgängerzonen ausschließlich die ausnahmsweise Zulässigkeit in den Ober- oder Untergeschossen in Frage kommen. Die Erdgeschosslage muss zwingend dem Einzelhandel, der Gastronomie und den publikumsbezogenen Dienstleistern vorbehalten bleiben.

Die Beschränkung auf die Ober- und Untergeschosse gilt allerdings nicht für die bereits beschriebenen Freizeit-Center ohne Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit. Sie öffnen sich regelmäßig zum Straßenraum und binden ihn, meist über ein gastronomisches Angebot, ein. Eine Unterbrechung der Lauflagen ist durch diese Nutzungsart nicht gegeben. Allerdings soll auch diese Nutzung nur ausnahmsweise zulässig sein, da eine maßgebliche Prägung der Einkaufsbereiche durch diese Form zwingend verhindert werden muss.

Bei den genannten Zulässigkeiten sollen aufgrund des historischen Ambientes der Kohlmarkt sowie der Platzraum Sack/Vor der Burg ausgenommen sein. Vergnügungsstätten sollen in diesen Bereichen insgesamt ausgeschlossen werden (Beeinträchtigung des Straßenbildes).

In den Randlagen Neue Straße/Stephanstraße sollen ebenfalls keine Zulässigkeiten ermöglicht werden, da hier die Einzelhandelsituation zunehmend sensibel ist und mit der Zulässigkeit eine Verdrängung von Geschäftslagen (auch bei Nutzung der Obergeschosse) nicht auszuschließen ist. Darüber hinaus dominiert in diesen Lagen weitgehend die Wohnnutzung in den Obergeschossen. Nutzungs- respektive Immissionskonflikte mit Spielhallen/Wettbüros sind zu erwarten.

Die Burgpassage soll frei von allen Arten von Vergnügungsstätten bleiben. Sie würden im hier vorherrschenden Nutzungsgefüge als

Fremdkörper wahrgenommen werden. Entsprechendes gilt für die Schlossgalerie. Zur Packhofpassage vgl. Kap. 9.5.3.

#### 9.10.4 Zusammenfassende Bewertung

Im Ergebnis kommen folgende städtebaulichen Kriterien zum Tragen:

- Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekt in den zentralen Einkaufslagen
- Auslösen oder Verstärken von Trading-Down-Prozessen
- Beeinträchtigung des Straßenbilds
- Immissionskonflikte
- Konflikte mit sensiblen Nutzungen
- Unterbrechung von Lauflagen in zentralen Einkaufsbereichen
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge
- Imagefaktoren, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirken

Diese Kriterien greifen nicht überall in den zentralen Einkaufslagen gleichermaßen. Entsprechend können bestimmte ausnahmsweise Zulässigkeiten formuliert werden.

#### 9.11 Zusammenfassende Darstellung

Im Ergebnis der Gesamtprüfung können die in der folgenden Darstellung dokumentierten ausnahmsweisen Zulässigkeiten in der Braunschweiger Innenstadt ermöglicht werden.

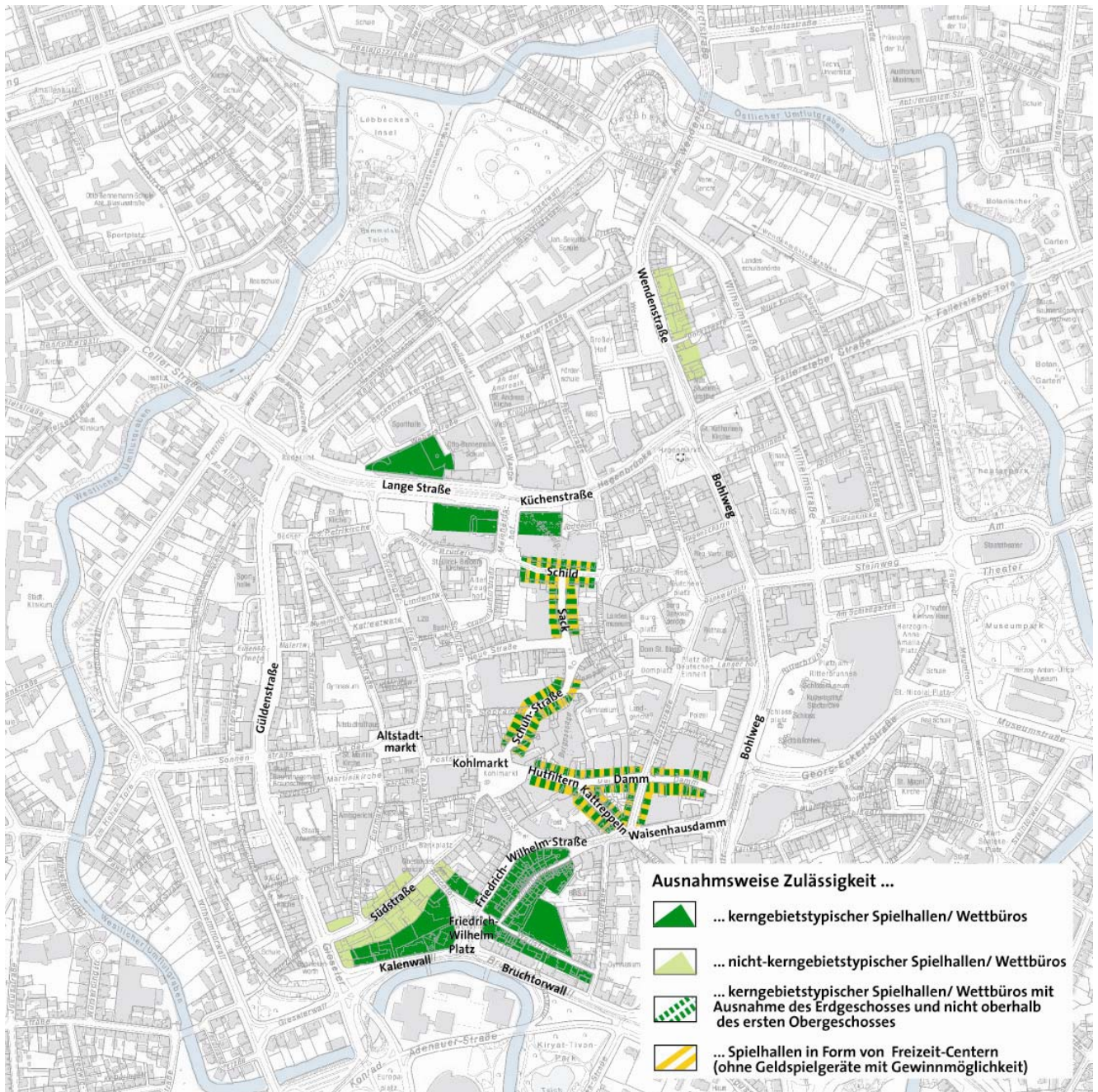
In den dargestellten Standortbereichen ist nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen von ausreichendem Gewicht zu rechnen, wenn die Kriterien der ausnahmsweisen Zulässigkeit eingehalten werden (vgl. Kap. 7).

Dies bedeutet je nach Ergebnis der Einzelprüfung, dass pro Standortumfeld in der Regel nur eine Spielhalle/Wettbüro angesiedelt werden kann. Wenn bereits eine oder mehrere Spielhallen vorhanden sind, wird demnach keine weitere Spielhalle angesiedelt werden können. Zum Beispiel bedeutet dies für das Friedrich-Wilhelm-Viertel, dass maximal eine weitere Spielhalle/Wettbüro in der Südstraße entstehen könnte. Alle weiteren Standortbereiche (insbes. Friedrich-Wilhelm-Straße) sind bereits „überfüllt“. Erst wenn mehrere Spielhallen hier den Betrieb wieder aufgegeben haben, würde die ausnahmsweise Zulässigkeit für eine weitere Spielhalle/ein Wettbüro wieder greifen.

Alle vorhandenen Vergnügungsstätten, die sich nicht in den gekennzeichneten Bereichen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit befinden, werden bei Umsetzung der Bauleitplanung auf ihren Bestandsschutz reduziert. Das heißt mittel- bis langfristig werden sie an diesem Standort nicht mehr bestehen.



Abbildung 20 Steuerungskonzept für die Innenstadt



Quelle: ALK Stadt Braunschweig, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



## **10 Steuerungskonzept für weitere Standortbereiche im Stadtgebiet**

Die Erfahrung zeigt, dass mit einer Reglementierung von Vergnügungsstätten im zentralen Innenstadtbereich die verstärkte Suche nach Standortalternativen seitens der Betreiber auf alle Bereiche im Stadtgebiet ausgedehnt wird. Weiterhin hat sich die Standortpräferenz aus den zentralen Lagen hin zu gut erreichbaren, gewerblich geprägten Bereichen verlagert.

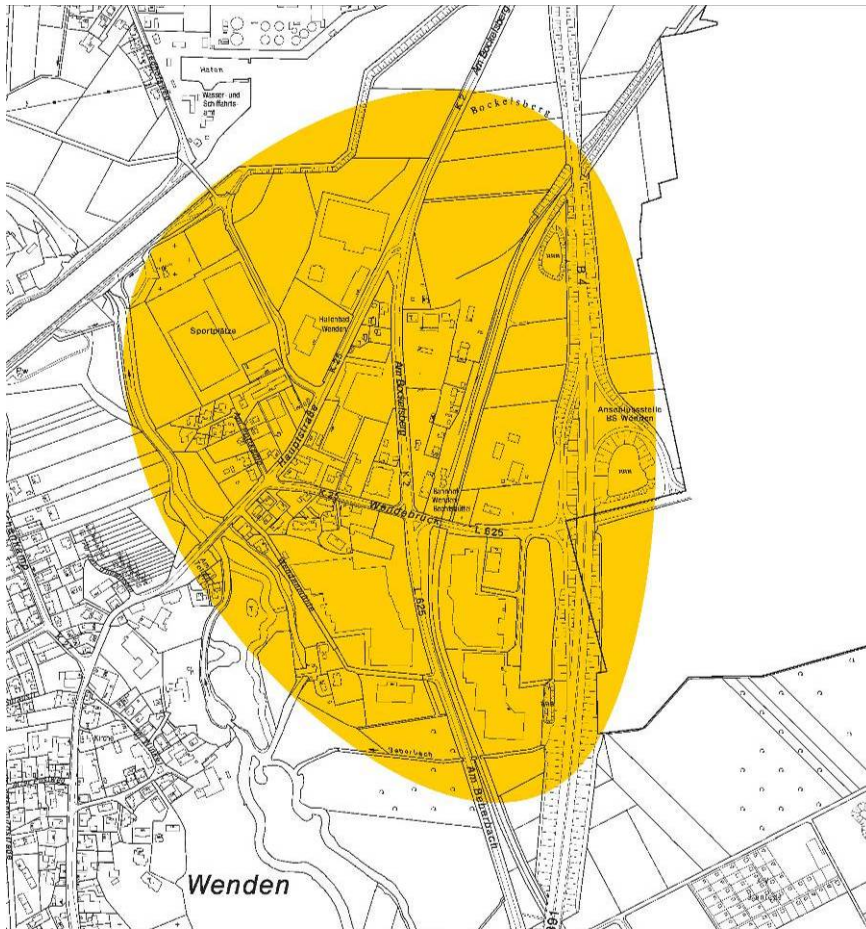
Dies ist auch dadurch belegt, dass Betreiber vermehrt nach Standorten in Gewerbegebieten, vorwiegend in der Umgebung von Fast-Food-Gastronomie und möglichst an hoch frequentierten Straßen suchen. Die hier angestrebte Größenordnung liegt regelmäßig weit über der Flächenzahl von 100 qm, ab der Vergnügungsstätten als kerngebietstypisch einzustufen sind und betrifft demnach vorwiegend die Mehrfachspielhallen. Die Verteilung von Spielhallen im Stadtgebiet von Braunschweig macht deutlich, dass diese veränderten Standortpräferenzen hier bereits ihren Niederschlag gefunden haben.

## **11 B. Wendebück**

### **11.1 Lage und Profil**

Der Standortbereich Wendebück im Stadtbezirk Wenden-Thune-Harxbüttel befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 391 mit direkter Auf- und Abfahrt. Parallel zur L 625 verlaufen Bahngleise. Der Bahnhof Wenden-Bechtsbüttel wird nur noch als Verladebahnhof für schweres Bundeswehrgerät und zeitweise für Zuckerrüben genutzt. Eine große Fläche zwischen Autobahn A 391 und der L 625 ist durch das Möbelhaus Möma und dem Domäne Einrichtungsmarkt belegt. Innerhalb des Dreieckes Am Bockelsberg, Hauptstraße und Wendebück liegt das Sport- und Tagungshotel Quality Hotel Seminarium mit 78 Zimmern. Westlich an der Straße Am Pottkamp liegt ein Gebiet mit überwiegender Bebauung von Einfamilienhäusern, an das sich mehrere Sportplätze anschließen.

Abbildung 21 Standortbereich Wendebrück



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Braunschweig, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 11.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Die Spielhallen neueren Typs mit mehreren Konzessionen finden sich entsprechend der oben genannten Standortpräferenzen vorwiegend in gut erreichbaren Gewerbegebieten mit Nähe zu Handelseinrichtungen. Aus Betreibersicht bietet der Standortbereich Wendebrück aufgrund der guten autoorientierten Erreichbarkeit und direkten Anbindung an die Autobahn A 391 und der L 625 gute Voraussetzungen. Entsprechendes kann künftig für Wettbüros gelten.

## 11.3 Städtebauliche Bewertung

Im Bereich Wendebrück liegt mit dem Hotel Quality Seminarium eine sensible Nutzung vor. Das Hotel bietet neben Unterkunft auch Räume für Tagungen, Konferenzen sowie Familienfeiern. In Hotelumgebung liegen sowohl betrieblich genutzte Wohnungen als auch

kleinere Gewerbebetriebe. Gewerbliche Trading-Down-Prozesse werden vor diesem Hintergrund durch die Ansiedlung einer Spielhalle/eines Wettbüros in diesem Bereich voraussichtlich zu erwarten sein.

Für die im westlichen Teil Wendebück liegenden Wohnnutzungen sind Immissionskonflikte zu erwarten.

Aufgrund der heterogenen Nutzungsmischung sowie der Prägung durch Handelsunternehmen unterschiedlicher Qualität im östlichen Bereich Wendebück sind gewerbliche Trading-Down-Effekte nicht grundsätzlich zu erwarten. Mit der weitgehenden Prägung durch Handel (insbesondere Möbelhandel) in diesem östlichen Bereich ist hier nicht davon auszugehen, dass mit der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten Verschiebungen im Bodenpreisgefüge zu erwarten sind. Insoweit kann hier die Zulässigkeit von Spielhallen/Wettbüros unter bestimmten Voraussetzungen eingeräumt werden.

#### 11.4 Zusammenfassende Bewertung

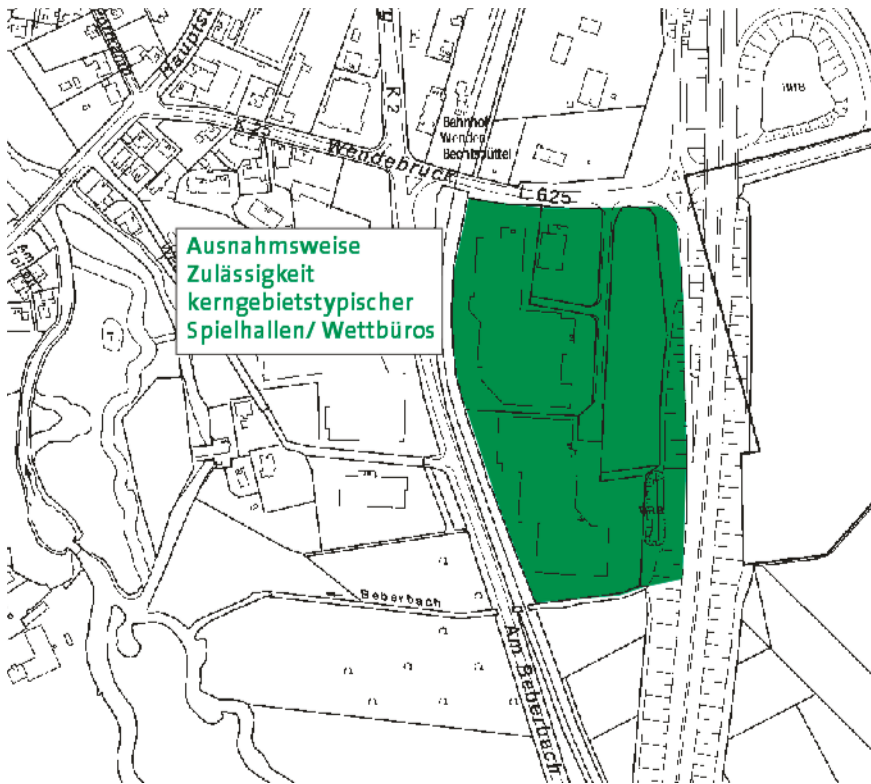
Zusammenfassend können folgende städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen kommen:

- Gewerbliche Trading-Down-Prozesse (Hotelumfeld)
- Bodenrechtliche Spannungen
- Immissionskonflikte

Diese städtebaulichen Kriterien treffen allerdings nicht für den gesamten Suchraum zu. Für einen räumlich begrenzten Standort kann eine ausnahmsweise Zulässigkeit in Frage kommen. Dies betrifft den Fachmarktstandort südlich der L 625. Eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für Vergnügungsstätten kann im Standortumfeld der hier ansässigen Fachmärkte erfolgen. Es ist nicht davon auszugehen, dass mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit einer Spielhalle/eines Wettbüros der Standort insgesamt negativ in Bewegung gebracht wird; bodenrechtliche Spannungen sind aufgrund der Handelsprägung nicht zu erwarten. Für den Betreiber bietet der Standort aufgrund der Autobahnnähe und guter Wahrnehmbarkeit gute Standortvoraussetzungen.

Die dennoch vom sonstigen Siedlungskörper abgehängte Lage sowie der Umstand, dass mit dem Möbelhaus westlich der L 625 der neuere Standort besteht, zeigt, dass der Standort nicht beispielgebend für die übrigen Entwicklungsschwerpunkte des großflächigen, zentrenunschädlichen Einzelhandels in Braunschweig ist-

Abbildung 22 Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Spielhallen/ Wettbüros (grün) am Standort „Wendebrück-Ost“ (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Braunschweig, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Es wird empfohlen, einen Planungsbeschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplans zu fassen, für den Bereich des Entwicklungsschwerpunkts für großflächigen zentrenverträglichen Einzelhandel „Wendebrück“. Im östlichen Bereich kann die ausnahmsweise Ansiedlungsmöglichkeit einer Spielhalle/eines Wettbüros festgesetzt werden.

## 12 C. Hafen/Hansestraße/Gifhorner Straße

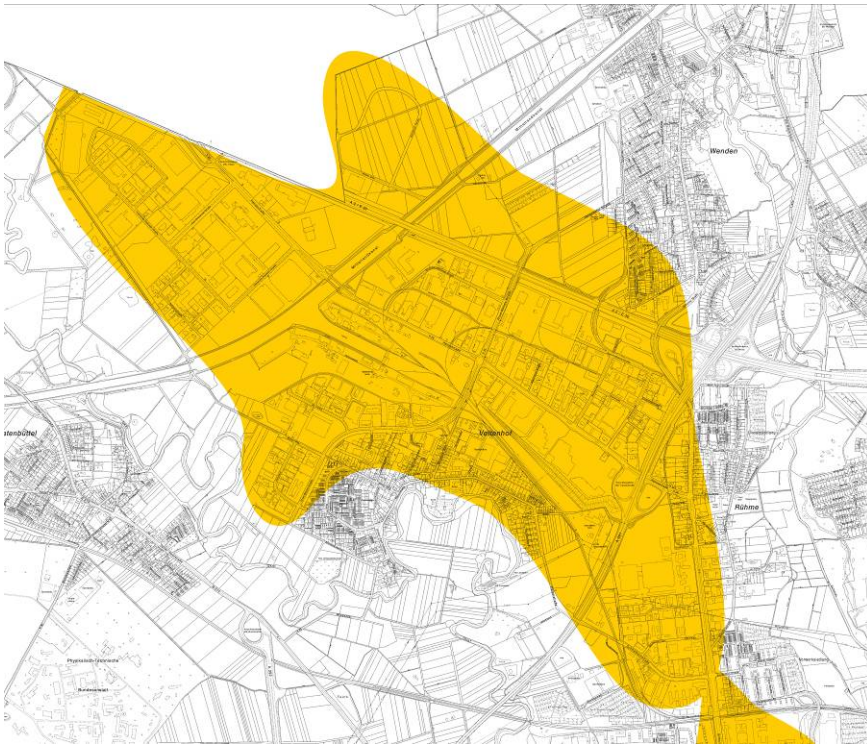
### 12.1 Lage und Profil

Prägend für den auf den Stadtbezirk Veltenhof/Rühme konzentrierten Standortbereich Hafen/Hansestraße/Gifhorner Straße ist der Mittellandkanal mit dazugehörigem Hafensbereich und die Autobahn A 2. Das Gebiet kann in drei Bereiche aufgeteilt werden: ein Gebiet nordwestlich des Mittellandkanals, eines zwischen Mittellandkanal und der A 391 und ein Gebiet südöstlich der A 391.

Nordöstlich des Mittellandkanals liegt das noch nicht vollständig erschlossene Gewerbegebiet Waller See und ein Gewerbegebiet mit großflächigen Betrieben, wie z. B. die Firma U.P.R. Fensterwerk. An der Christian-Pommer-Straße liegen Betriebe aus verschiedenen Bereichen, wie mehrere Unternehmen des Blumengroßhandels, Maschinen und -ersatzteile sowie Speditionen.

Der Hafen liegt in dem Gebiet zwischen Mittellandkanal und der A 391 und hafennah liegen Gewerbegebiete mit großflächigen Betrieben wie z. B. die Braunschweiger Kunststoffwerke Neoplastik, Toshiba, die Pianofortefabrik Grotrian-Steinweg, Lagerhallen des Möbelhandels Möma sowie mehrere Logistikbetriebe. Zwischen Ernst-Böhme-Straße und der A 391 liegen zahlreiche große Einzelhandelsbetriebe wie z. B. ehem. Marktkauf, Porta, Ikea und Bahr Bau- und Gartenmarkt. Südlich schließt sich hier der Stadtteil Veltenhof mit überwiegender Wohnbebauung an. Zwischen der Hansestraße und der A 2 befinden sich zahlreiche Gewerbebetriebe unterschiedlicher Größe, Schnellrestaurants und Kfz-Handlungen wie z. B. Brinkmann Caravan.

Abbildung 23 Standortbereich C. Hafen/Hansestraße/Gifhorner Straße (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Braunschweig, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Gebiet südöstlich der A 391 befindet sich entlang der Autobahn ein breiter Grünstreifen. Die Gifhorner Straße ist durch Mehrfamilienhäuser mit großzügigen Grundstücken geprägt. Vereinzelt sind sich hier auch autonahe Betriebe, wie beispielsweise ein Gebrauchtwagen- und ein Wohnmobilhändler angesiedelt. Zwischen dem oben erwähnten Grünstreifen und den rückwärtigen Gärten der Häuser an der Gifhorner Straße liegen unbebaute Grundstücke. Entlang der Gifhorner Straße verläuft eine Stadtbahntrasse.

## 12.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Das Gebiet bietet aus Betreibersicht aufgrund der guten autoorientierten Erreichbarkeit und direkten Anbindung an Autobahnen und Kreisstraßen zunächst gute Voraussetzungen. Auch die Nutzungen im Standortumfeld, insbesondere im östlichen Teil der Hansestraße, entsprechen dem regelmäßig nachgefragten Profil für Spielhallen. Entsprechendes kann künftig für Wettbüros gelten.

Die Flächen nordwestlich des Mittellandkanals sowie zwischen Mittellandkanal und der A 391 sind aus Betreibersicht weniger geeignet. Mit der etwas abseitigen Lage mitten in einem Hafen- und Gewerbegebiet entsprechen diese Flächen eher nicht den Standortanforderungen für Vergnügungstätten.

Insgesamt ist die Standortgunst für den Bereich Hafen/Hansestraße/Gifhorner Straße vorwiegend im östlichen Bereich der Hansestraße/Gifhorner Straße als gut bis sehr gut zu bewerten.

### 12.3 Städtebauliche Bewertung

Aufgrund der Nutzungsmischung sowie der Prägung durch gewerbliche Unternehmen und Handelsunternehmen unterschiedlicher Qualität sind gewerbliche Trading-Down-Effekte nicht grundsätzlich zu erwarten. Allerdings ist zu beachten, dass die Lagen für den Einzelhandel, insbesondere im Standortumfeld der südlichen Hansestraße mit dem Ankerbetrieb IKEA, herausragend sind. Hinsichtlich der prägenden Wirkung von Spielhallen/Wettbüros und im Hinblick auf die Sicherung der sehr guten Lage für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel kann der Standort südliche Hansestraße für die Ansiedlung von Spielhallen/Wettbüros nicht in Betracht gezogen werden. Diese Flächen sollen entsprechend dem Standortkonzept zum Einzelhandel<sup>40</sup> prioritär der großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung vorbehalten bleiben.

Nördlich der Hansestraße hat sich Gewerbe entwickelt, welches weitgehend frei von großflächigem Einzelhandel ist. Es ist nicht auszuschließen, dass mit der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten bodenrechtliche Spannungen ausgelöst werden; insbesondere da die hier liegenden Betriebe teilweise sehr großflächig sind und die flächenbezogene Produktivität deutlich unterhalb derjenigen von Spielhallen/Wettbüros liegt.

Der nordwestlich des Mittellandkanals liegende Teilbereich kann aufgrund seiner weitgehend industriellen und großflächigen Prägung sowie der bauleitplanerischen Ausweisung als Industriegebiet (GI) nicht für Vergnügungsstätten in Frage kommen.

Für die südöstlich der A 391 und Gifhorner Straße liegenden Wohnnutzungen kommen Vergnügungsstätten auch in den Randbereichen nicht in Frage.

### 12.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass aufgrund der genannten Gründe folgende städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen kommen:

- Bodenrechtliche Spannungen
- Gewerbliche Trading-Down-Prozesse
- Immissionskonflikte

---

<sup>40</sup> Standortkonzept zum Einzelhandel zentrale Versorgungsbereiche, Ergänzung 2010, Braunschweig 2010



Weiterhin sollen die herausragenden Handelslagen aufgrund der Ziele des Standortkonzepts nicht mit anderen Nutzungen belegt werden.

Trotz der generellen Unverträglichkeiten innerhalb des Suchraums wurde eine Fläche identifiziert, für die die genannten städtebaulichen negativen Auswirkungen nicht zwingend zum Tragen kommen.

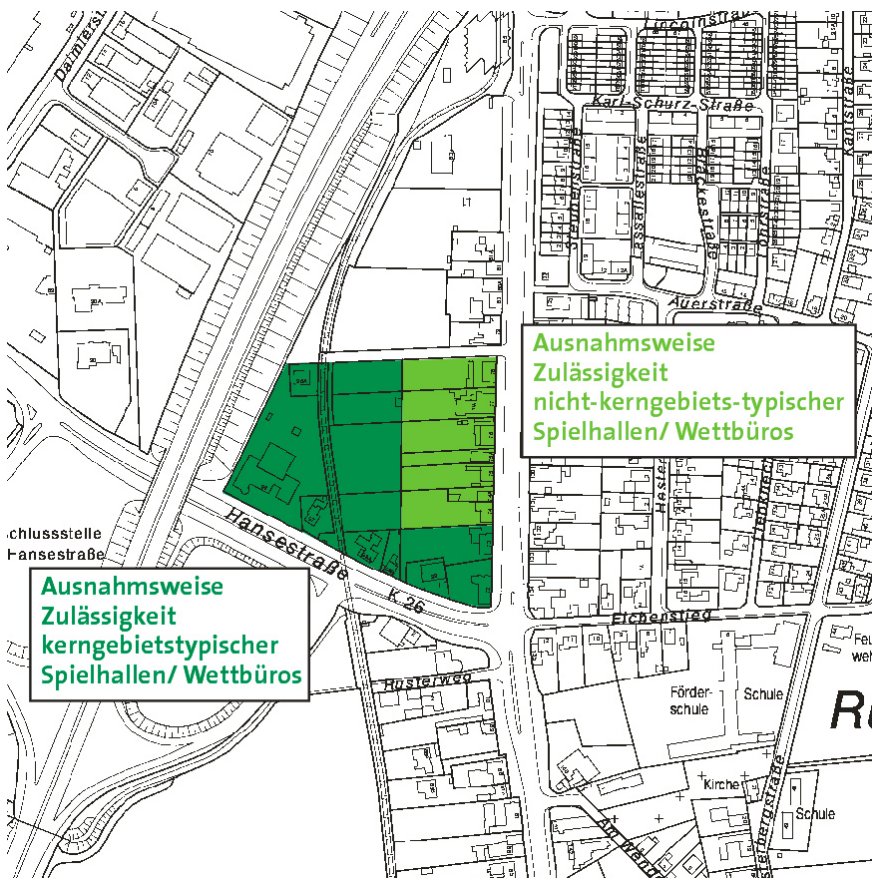
Zwischen Hansestraße und A 391 kann direkt gegenüber der Autobahnabfahrt Hansestraße die ausnahmsweise Zulässigkeit ermöglicht werden.

Immissionskonflikte mit der östlich liegenden Wohnnutzung sind zwar nicht auszuschließen, können aber über die Bauleitplanung koordiniert werden. Alternativ kann ein genauer Nachweis der Einhaltung des Schallschutzes im Rahmen einer Bauvoranfrage bzw. des Bauantrags über einen Schallgutachter zulasten des Antragstellers erfolgen.

Im Hinblick auf die Zulässigkeit soll eine Differenz erfolgen: Während direkt an der Hansestraße an der Anschlussstelle BS-Hansestraße aufgrund der vorhandenen Prägung (Kleingewerbe, Autohaus, Schnellrestaurant) kerngebietstypische Spielhallen/ Wettbüros ausnahmsweise zulässig sein können, sollen entlang der Gifhorner Straße mit der nutzungsgemischten Prägung ausschließlich nicht-kerngebietstypische Spielhallen/ Wettbüros ausnahmsweise zulässig sein.

Für den Betreiber bietet der Standort aufgrund der guten Verkehrsanbindung und der Wahrnehmung von der Straße gute Standortvoraussetzungen.

Abbildung 24 Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen (dunkelgrün) und nicht-kerngebietstypischen (hellgrün) Spielhallen/Wettbüros am Standort Hansestraße (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Braunschweig, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

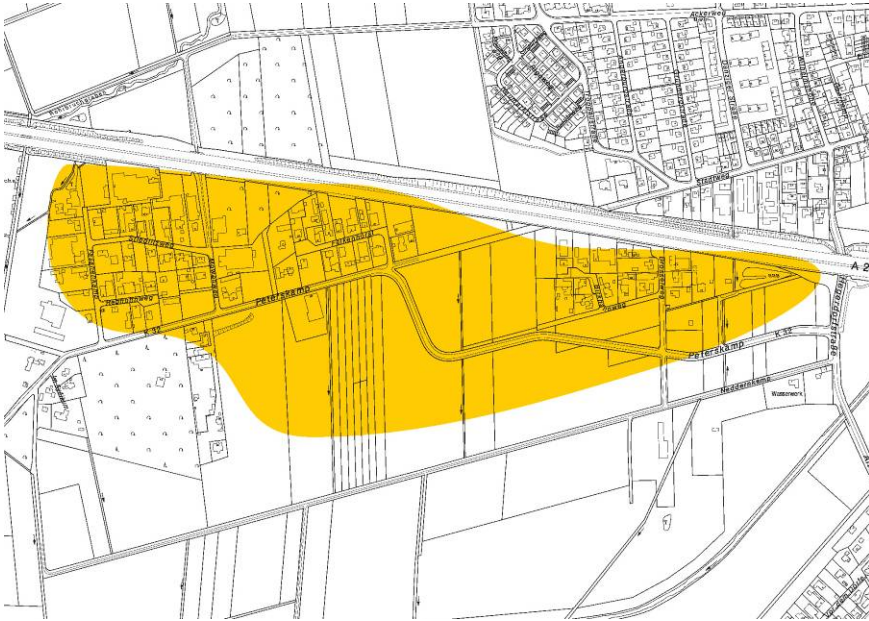
## 13 D. Peterskamp

### 13.1 Lage und Profil

Südlich der Autobahn A 2 liegt der Suchraum Peterskamp im Stadtbezirk Hondelage, der westlich von einem Waldgebiet bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen und östlich vom Querumer Forst begrenzt wird. Durch landwirtschaftlich genutzte Flächen wird der Bereich in einen westlichen und einen östlichen Bereich geteilt. Im westlichen Bereich liegen hauptsächlich gewerblich genutzte Flächen und einige Mehrfamilienhäuser. Der größte gewerbliche Betrieb in diesem Bereich ist das Unternehmen Begemanns Mietlift, das mobile Hubarbeitsbühnen vermietet. Am Möwenweg liegt eine Tennisschule mit mehreren Hallenplätzen. Im östlichen Teil befindet sich eine gewerblich geprägte Bebauung; betriebszugehörige Wohnungen und kleinere gewerbliche Einheiten wechseln sich ab. Hier vertretene Branchen sind z. B. Wuttke Containerdienst, ein Kfz-Handel und ein Unternehmen des Straßen- und Tiefbaus. Zwischen den Straßen Birkhahnweg, Hegerdorfstraße und Peterskamp befin-

den sich mehrere unbebaute Grundstücke, teilweise direkt an der Autobahn.

**Abbildung 25 Standortbereich Peterskamp  
(ohne Maßstab)**



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Braunschweig,  
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 13.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Der Teilbereich Peterskamp bietet aus Betreibersicht aufgrund der direkten Anbindung an die Kreisstraßen K 32 und K 33 zunächst grundsätzlich gute Voraussetzungen. Die typischen Nachbarnutzungen im Standortumfeld (Einzelhandel, Tankstelle, Schnellrestaurant) sind nicht vorhanden, sodass hier nicht von Synergien für Betreiber ausgegangen werden kann. Auf der anderen Seite ist mit der Merkur-Spielothek am Autohof Lehre-Wendhausen im Gemeindegebiet von Lehre, an der Ausfahrt Braunschweig-Ost eine direkte Konkurrenz vorhanden, die im Grundsatz die Autobahnkunden abgreift. Synergien zum Standort Peterskamp sind aufgrund der umständlichen Wegverknüpfung zwischen beiden Standorten nicht zu erwarten.

Insgesamt ist danach die Standortgunst nur als befriedigend zu werten.

### 13.3 Städtebauliche Bewertung

Mit der auf „klassische“ Gewerbebetriebe ausgerichteten Nutzungsstruktur ist aktuell von einem stabilen Bodenpreisgefüge auszugehen. Mit der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist zu erwarten, dass bodenrechtliche Spannungen über veränderte Renditeerwartungen an die Grundstücke, d. h. Ungleichgewichte im Bodenpreisgefüge, entstehen können.

Nachdem der Suchraum insgesamt auch mit privilegierten Wohnnutzungen durchsetzt ist, muss davon ausgegangen werden, dass Immissionskonflikte hinsichtlich der nächtlichen An- und Abfahrtgeräusche nur schwer zu koordinieren sein wird.

### 13.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend können folgende städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen kommen:

- Bodenrechtliche Spannungen
- Immissionskonflikte

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Standortbereich, insbesondere aufgrund vorhandener Betriebswohnungen sowie zu erwartender bodenrechtlicher Spannungen für die Ansiedlung von Spielhallen/Wettbüros nicht in Frage kommen kann.

## 14 E. Hamburger Straße

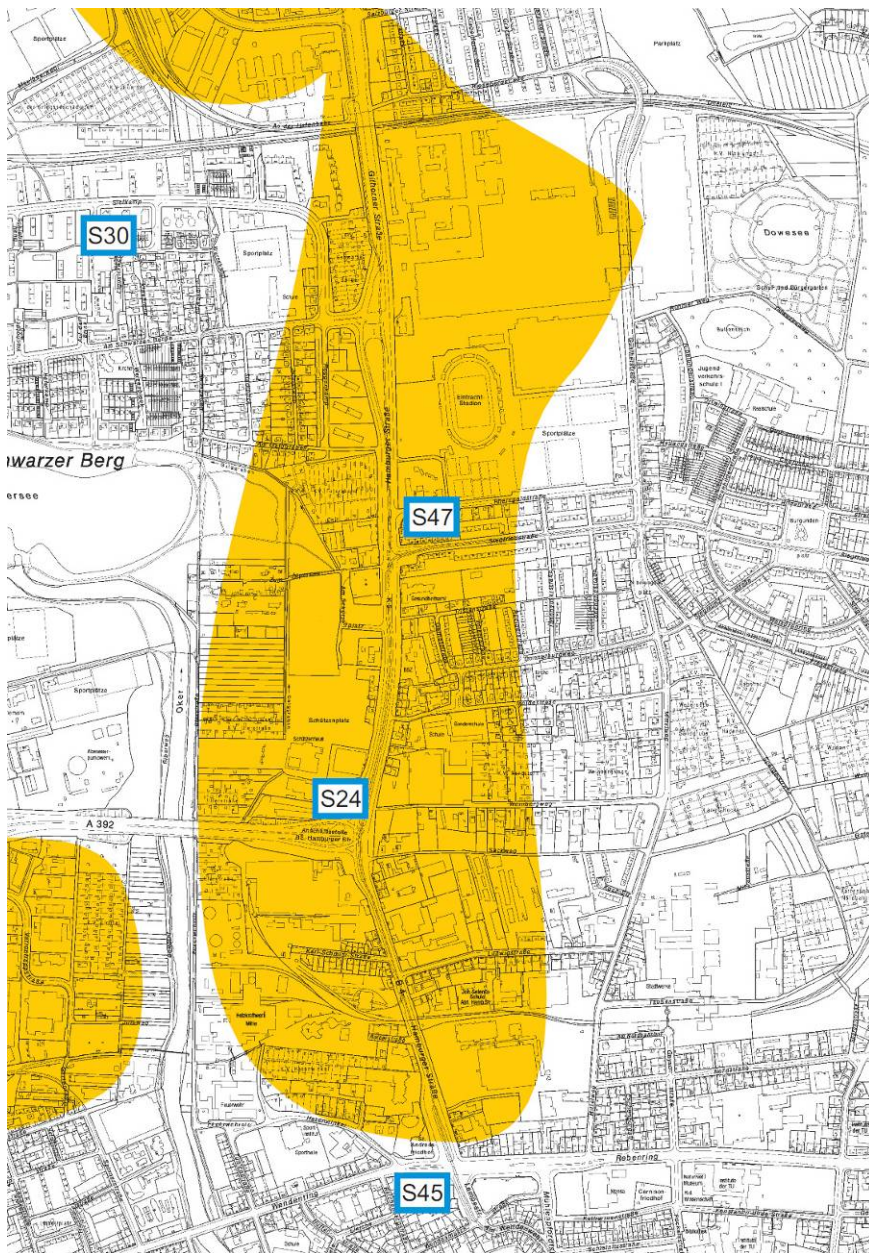
### 14.1 Lage und Profil

Der Standortbereich Hamburger Straße schließt sich an die Gifhorer Straße an und reicht bis zum Rebenring im Stadtbezirk Nordstadt. Innerhalb dieses Bereichs liegen ein Werk der Volkswagen AG, das Braunschweiger Stadion und eine Anschlussstelle der A 392. Gegenüber dem Werk der Volkswagen AG, das aus mehreren großen Gebäuden und Hallen besteht, liegt eine Kleingartenkolonie. In direkter Stadionnähe liegen Parkplatzflächen und weitere Sportanlagen wie Fußball- und Tennisplätze. Weiter südlich befinden sich zahlreiche mehrgeschossige Wohnungsbauten entlang verschiedener Nebenstraßen der Hamburger Straße. In Höhe der Anschlussstelle zur A 392 liegt das Werk der Schmalbach Lubeca AG, einem Unternehmen der Verpackungsmittelindustrie. Auf der anderen Straßenseite befinden sich ein real-Markt und mehrere kleine Gewerbeunternehmen, die dem Wassersport zuzurechnen sind sowie ein Schnellrestaurant McDonald's. In dem Karree der Straßen Zum Ölpersee, Uferstraße und Hamburger Straße liegen das Schützenhaus mit Schützenplatz sowie mehrere Kleingartenparzellen und Wald- und Wiesenflächen. Hier befinden sich freizeitorientierte Nutzungen wie ein Bowling-Center, ein Kinder Fun Park und eine Soccer Halle. Integriert in das Bowling-Center befindet sich die Spielhalle „Strike“ mit insgesamt 32 Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit (S 24). Weiterhin befindet sich im Standortumfeld die kleinere Spielhalle Money Games mit zwölf Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit (S 30). Diese Spielhalle war bei der Begehung (vorübergehend?) geschlossen.

Zwischen der Hamburger Straße/Mittelweg befindet sich ein großes Areal der Braunschweiger Zeitung. Auf der westlichen Seite liegen ein großer Autohändler, ein Heizkraftwerk sowie eine Kleingartenanlage.



Abbildung 26 Standortbereich Hamburger Straße (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Braunschweig, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 14.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Die Hamburger Straße ist als eine der größten Stadteinfallsstraßen sehr interessant für Standortbetreiber von Spielhallen und ggf. Wettbüros. Insbesondere sind die Flächen nahe der Autobahnananschlussstelle Hamburger Straße aufgrund der guten Erreichbarkeit und Einsehbarkeit sehr gut geeignet. Die Nutzungen im Umfeld wie Einzelhandel, Schnellrestaurant, Bowling-Center, Gastronomie und Tankstelle entsprechen zudem auch dem regelmäßig nachgefragten

Profil. Unbebaute Grundstücksflächen scheinen in dem Bereich des Schützenplatzes verfügbar zu sein. Der Standort ist autoorientiert. Insgesamt liegt hier eine sehr gute Standorteignung vor. Die weiteren Standortbereiche sind nur bedingt geeignet.

### 14.3 Städtebauliche Bewertung

Grundsätzlich ist anzustreben, die Umgebung des Stadions und der Sportstätten frei von Vergnügungsstätten aller Art zu halten. Diese Standorte sind in ihrer Sportprägung und Familienorientierung viel zu sensibel, als dass hier Vergnügungsstätten zulässig sein sollen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass Vergnügungsstätten einen faktischen Fremdkörper der Nutzungsstruktur darstellen würden - mit einer problematischen Prägung der gesamten angrenzenden Nutzungen. Aufgrund der weitgreifenden Flächennutzung durch das Volkswagenwerk und das Braunschweiger Stadion bieten sich für eine Nutzung durch Spielhallen/Wettbüros im Wesentlichen die Gebiete an der Hamburger Straße im Bereich der Autobahnanschlussstelle an.

Mit der Zulässigkeit von Einzelhandel in bestimmten Standortbereichen ist davon auszugehen, dass Erwartungen an erhöhten Bodenrenditen nur in diesen Bereichen vorliegen. Mit der Maßgabe, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten an die einzelhandelsrelevanten Bereiche zu koppeln, liegt ein Kriterium vor, das sicherstellt, dass über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten keine mittel- bis langfristigen Verschiebungen im Bodenpreisgefüge erfolgen. Die Ansiedlung einer Spielhalle/eines Wettbüros wird dann nicht maßgeblich für Bodenpreiserhöhungen sein. Bodenrechtliche Spannungen sind damit nur eingeschränkt zu erwarten.

Im weiteren südlichen Verlauf der Hamburger Straße steht die Nutzungsart Spielhalle/Wettbüro im Konflikt zu den angrenzenden Wohnnutzungen. Zulässigkeiten sollen hier nicht ermöglicht werden.

### 14.4 Zusammenfassende Bewertung

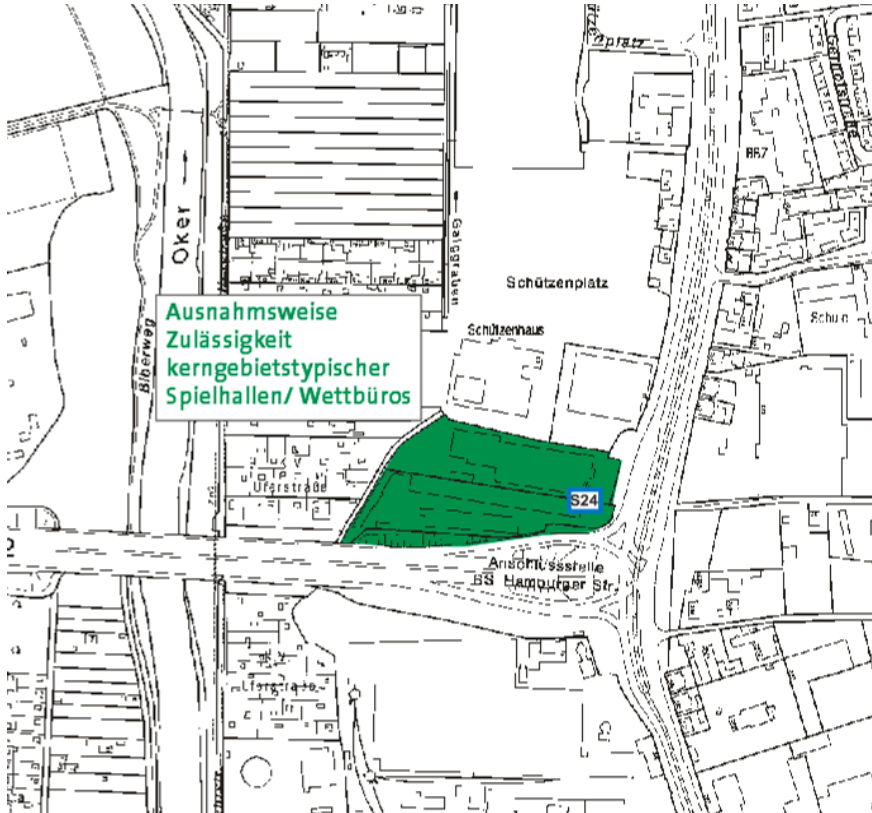
Zusammenfassend kommen von den genannten städtebaulichen Kriterien folgende Punkte in Betracht:

- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge (insbes. im Bereich der Sportstätten)
- Bodenrechtliche Spannungen
- Immissionskonflikte

Aufgrund der Situation rund um das Stadion und die Sportstätten, der noch unbeeinflussten Bodenwerte und der zu erwartenden bodenrechtlichen Spannungen kann sich eine Zulässigkeit von Spiel-

hallen/Wettbüros nur auf den Bereich zwischen der Hamburger Straße und der Autobahnanschlussstelle beschränken. Hier liegen auch sehr gute Bedingungen für Standortnachfrager vor.

Abbildung 27 Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Spielhallen (grün) am Standort „Hamburger Straße“ (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Braunschweig, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 15 F. Volkmaroder Straße/Petzvalstraße

### 15.1 Lage und Profil

Der Suchraum Volkmaroder Straße/Petzvalstraße im Bezirk Wa-be/Schunter/Beberbach wird westlich begrenzt von der Bevenroder Straße und östlich von den Grundstücken der Petzvalstraße; er beinhaltet im Wesentlichen das Gewerbegebiet Gliesmarode. In diesem Gewerbegebiet liegen neben dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt die Ewe GmbH (Armaturen) und die Schnabel Metall-drücktechnik GmbH sowie mehrere Baustoffhandlungen. An der Berliner Straße befindet sich ein real-SB-Warenhaus. Westlich angrenzend liegen Gewerbehöfe mit Kfz-Betrieben (Werkstätten, Autohändler, Zubehör), Fitnessstudios, einem Möbelhandel sowie weiteren Handwerksbetrieben. An der Bevenroder Straße liegen ein Aldi-Markt, ein Lidl sowie ein Autohaus.

Abbildung 28 Löwen Play Casino an der Berliner Straße

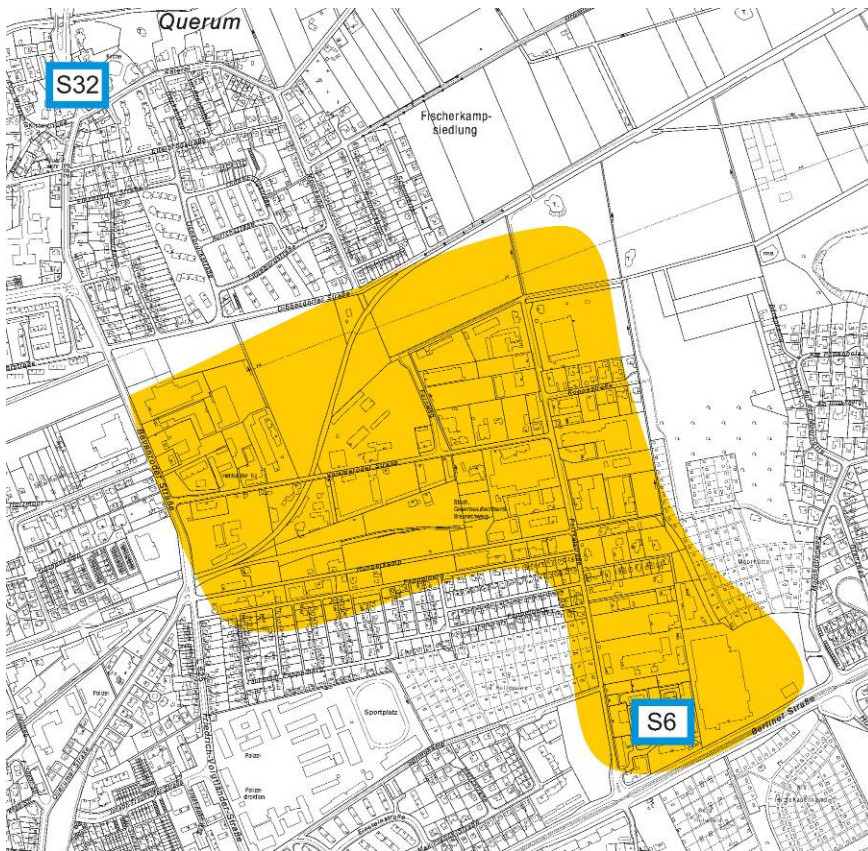


Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Direkt an der Berliner Straße befindet sich der größte Spielhallenstandort in Braunschweig. Verteilt auf acht Konzessionen werden hier 60 Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit angeboten



Abbildung 29 Standortbereich Volkmaroder Straße/Petzvalstraße  
(ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Braunschweig, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 15.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Aus Betreibersicht entsprechen die Flächen an der Berliner Straße den Standortkriterien von Spielhallen und ggf. Wettbüros am ehesten. Eine gute Erreichbarkeit in Verbindung mit einer guten Einsehbarkeit an einer großen Einfallstraße ist für Betreiber sehr attraktiv. Die Nähe zum Einzelhandel - hier das SB-Warenhaus real - ist ebenfalls positiv zu bewerten.

### 15.3 Städtebauliche Bewertung

Aufgrund der heterogenen Nutzungsmischung sowie der Prägung durch Handels- und Dienstleistungsunternehmen unterschiedlicher Qualität sind Trading-Down-Effekte nicht grundsätzlich zu erwarten.

Abgesehen von einem Aldi-Markt, einem Lidl und dem Autohaus an der Bevenroder Straße sowie einem Getränkemarkt an der Petzvalstraße ist der gesamte nördliche Bereich im Standortumfeld der



Volkmaroder Straße frei von Einzelhandelseinrichtungen. Zur Sicherung der gewerblichen Struktur soll eine Zulässigkeit von Spielhallen/Wettbüros hier nicht ermöglicht werden.

Anders verhält es sich mit dem Bereich direkt an der Berliner Straße. Mit dem real-Markt, den Kfz-Betrieben, Fitness-Studio sowie dem Möbelhandel liegt hier eine disperse Struktur vor, in der die Zulässigkeit von Spielhallen/Wettbüros nicht grundlegend zu städtebaulichen Unverträglichkeiten führen würde.

#### 15.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend kann für den Bereich Volkmaroder Straße/Petzvalstraße folgendes städtebauliches Kriterium zum Tragen kommen:

- Bodenrechtliche Spannungen.

Dies trifft nicht für die Flächen direkt an der Berliner Straße zu. Hier kann die ausnahmsweise Zulässigkeit in direkter Nachbarschaft zu dem real-Markt ermöglicht werden.

Abbildung 30 Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Spielhallen/ Wettbüros (grün) am Standort „Berliner Straße“ (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Braunschweig, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## **16 G. Celler Straße-Nord/Hildesheimer Straße**

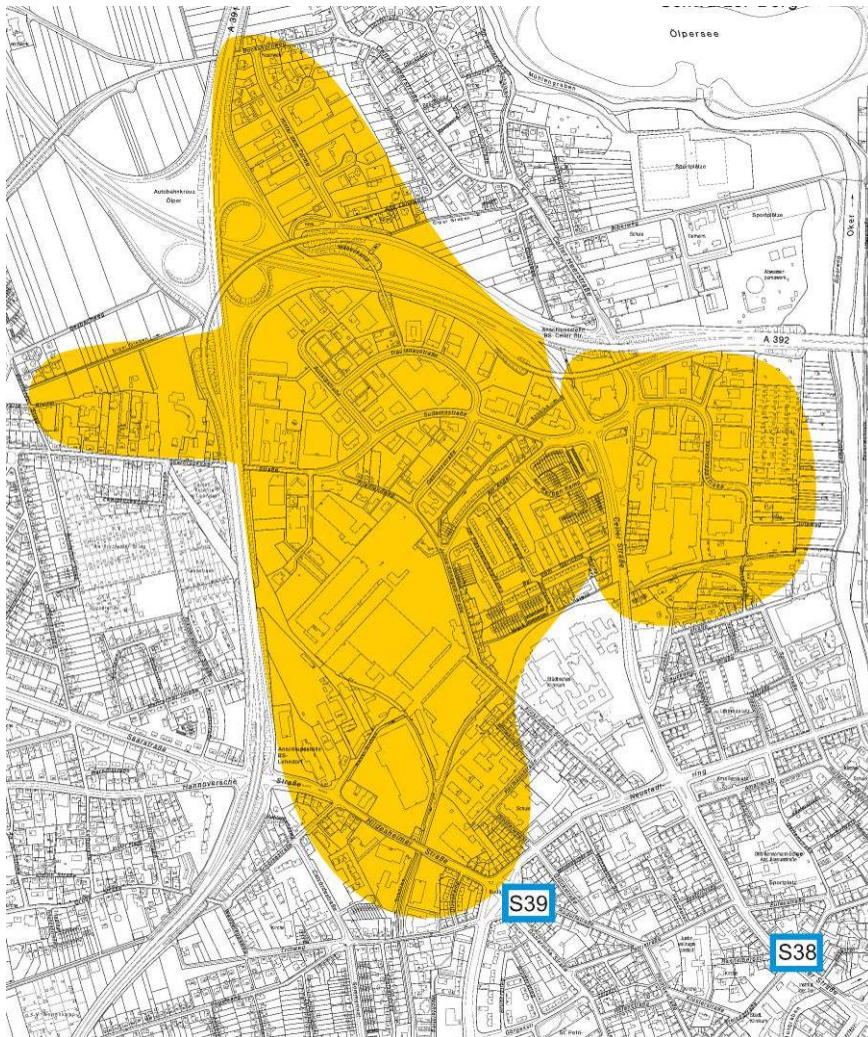
### **16.1 Lage und Profil**

Der Standortbereich Celler Straße/Hildesheimer Straße lässt sich in vier Abschnitte teilen: Gewerbe- und Handelsgebiet Varrentrappstraße, Gewerbegebiet Sudetenstraße, Gewerbe- und Handelsgebiet Hildesheimer Straße und Gewerbegebiet Julius-Konegen-Straße.

Im Gewerbe- und Handelsgebiet Varrentrappstraße befinden sich zahlreiche Unternehmen des Einzelhandels wie Praktiker, Lidl, Hein Gericke Mode, Staples-Büro-Megamarkt, mehrere Gebrauchtwagenhändler sowie ein Unternehmen des Holzhandels. Im Gewerbegebiet Sudetenstraße haben sich ein Etap Hotel und Conrad Electronic angesiedelt. An der Hildesheimer Straße liegt ein großer Baumarkt (Bauhaus). Darüber hinaus dominieren mehrere Autohäuser die Sudetenstraße bereits so weitgehend, dass im Grundsatz von einer „Automeile“ die Rede sein kann. Das Gewerbegebiet Julius-Konegen-Straße ist im Wesentlichen durch die Bühler AG belegt, einem international tätigen Technologiekonzern aus der Schweiz. Dieser auch gesamtstädtisch bedeutende Gewerbestandort wird östlich der Julius-Konegen-Straße durch einen Wohnstandort ergänzt.

Weiterhin sind die Gewerbegebiete Ölper (Hinter dem Turme) und Lehdorf (Saarbrückener Straße) zu erwähnen. Das Gewerbegebiet Ölper liegt weitgehend isoliert und ist frei von Einzelhandelseinrichtungen. Lehdorf grenzt an die Braunschweiger Westtangente und ist ansonsten durch Wohnnutzungen eingerahmt.

Abbildung 31 Standortbereich Celler Straße/Hildesheimer Straße  
(ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Braunschweig, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 16.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Die Spielhallen neueren Typs mit mehreren Konzessionen (und künftig ggf. Wettbüros) finden sich entsprechend der bereits genannten Standortpräferenzen vorwiegend in Gewerbegebieten und hier möglichst in Nachbarschaft zu gut erschlossenen Einzelhandelslagen. Das Gewerbegebiet Varrentrappstraße ist besonders attraktiv, da hier der Einzelhandel und die gute Erreichbarkeit in herausragender Form gegeben sind. Aus Betreibersicht ist der Standort im Bereich der Varrentrappstraße/Celler Straße demnach als sehr gut zu bewerten. Als gute bis befriedigende Lage kann das Standortumfeld der Sudetenstraße gewertet werden. Die Handelseinrichtungen beschränken sich in diesem Bereich weitgehend auf Autohäuser und stellen damit nicht abschließend das bevorzugte Stand-

ortumfeld dar. An der Hildesheimer Straße sind mit dem großen Baumarkt (Bauhaus) der Aral-Tankstelle und dem Aldi-Markt auf dem Gelände der Roggenmühle durchaus attraktive Nachbarn für Spielhallen- Wettbürobetreiber vorhanden. Auch die direkte Abfahrt von der Westtangente und die damit einhergehende gute Erreichbarkeit machen den Standort attraktiv. Der Bereich Roggenmühle und die nördlich angrenzenden Gewerbeflächen sowie die Grundstücke auf der Südseite der Hildesheimer Straße können für Betreiber demnach sehr interessant sein.

### 16.3 Städtebauliche Bewertung

Aufgrund der Nutzungsmischung sowie der Prägung durch gewerbliche Unternehmen und Handelsunternehmen unterschiedlicher Qualität sind in keinem der genannten Bereiche gewerbliche Trading-Down-Effekte zu erwarten.

Mit der auf Handelsunternehmen ausgerichteten Nutzungsstruktur ist im Standortumfeld der Varrentrappstraße von einem erhöhten Bodenpreisgefüge auszugehen, das durch herkömmliche Betriebe bereits heute nicht mehr nachgehalten werden kann. Von weitergehenden bodenrechtlichen Spannungen ist in diesem Standortumfeld nicht auszugehen.

Das Standortumfeld der Sudetenstraße sollte dem vorhandenen Profil der „Automeile“ vorbehalten bleiben. Die Ansiedlung einer Spielhalle/eines Wettbüros würde hier wie ein Fremdkörper wirken und den Nutzungszusammenhang stören. Auch sind hier bodenrechtliche Spannungen nicht auszuschließen, denn der Autohandel ist aufgrund seiner besonderen Standortanforderungen nicht dem klassischen Einzelhandel zuzuordnen. Eine dem „klassischen“ Einzelhandel vergleichbare Flächenproduktivität wird hier in der Regel nicht erreicht.

Die Flächen im Standortumfeld der Hildesheimer Straße sind im Hinblick auf die Einzelhandelsnutzung, insbesondere als Ziel für den Einzelhandel zu werten. Die Lagen sind für den Einzelhandel insbesondere im Standortumfeld des Baumarkts und auf dem Gelände der Roggenmühle (nördlich durch einen Aldi-Markt belegt) nicht zuletzt aufgrund der herausragenden Verkehrsanbindung für den Einzelhandel sehr gut. Im Hinblick auf die Sicherung dieser Lagen für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel kann der Standort Hildesheimer Straße für die Ansiedlung von Spielhallen/Wettbüros nicht in Betracht gezogen werden. Diese Flächen sollen entsprechend dem Standortkonzept zum Einzelhandel prioritär der großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung vorbehalten bleiben.

Dieses Ziel wurde bereits im Zentrenkonzept 2003 formuliert und ist im aktuellen Zentrenkonzept erneut belegt.<sup>41</sup>

Die Flächen der Bühler AG sowie die durch Wohnen dominierten Bereiche sollen aus naheliegenden Gründen nicht für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten aller Art vorgesehen werden.

Die weiteren und vom Einzelhandel freien Gewerbeflächen können aufgrund zu erwartender bodenrechtlicher Spannungen für die Ansiedlung von Spielhallen/Wettbüros nicht in Frage kommen.

#### 16.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend können folgende städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen kommen:

- Bodenrechtliche Spannungen
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge
- Immissionskonflikte

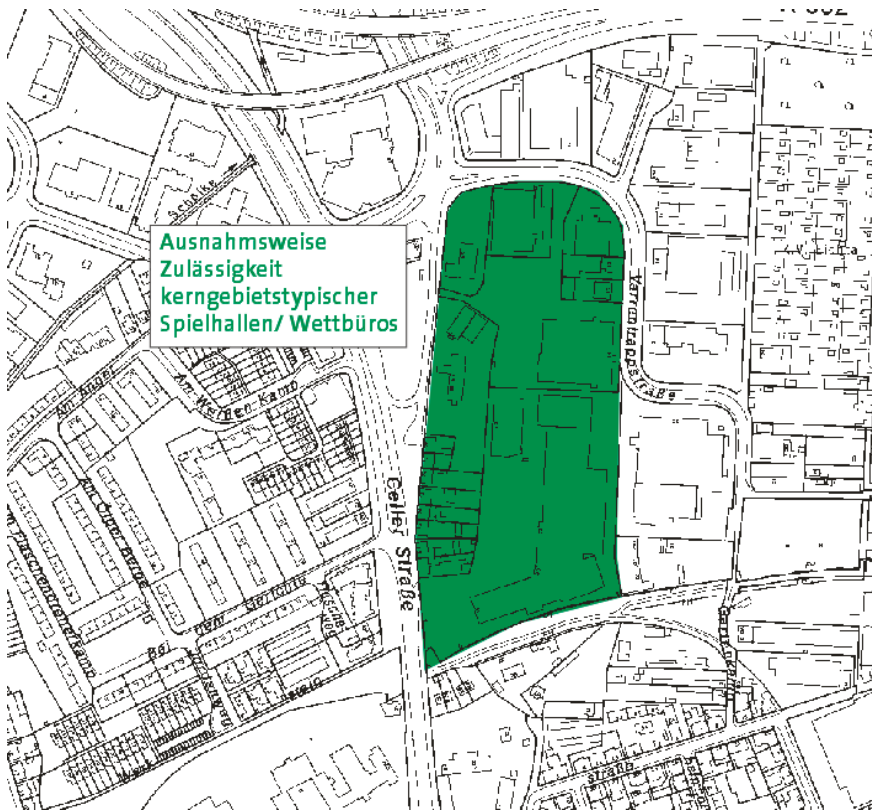
Diese Kriterien treffen allerdings nicht durchgehend für den gesamten Suchraum zu. In einem bestimmten Standortbereich im Umfeld der Varrentrappstraße kann hier eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ermöglicht werden.

---

<sup>41</sup> Standortkonzept zum Einzelhandel zentrale Versorgungsbereiche, Ergänzung 2010, Braunschweig 2010



Abbildung 32 Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Spielhallen/Wettbüros (grün) am Standort „Varrentrapstraße“ (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Braunschweig, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Zulässigkeit bleibt auf das direkte Einzelhandelsumfeld beschränkt, sodass bodenrechtliche Spannungen grundlegend ausgeschlossen werden können. Insgesamt ist nicht davon auszugehen, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Spielhalle/eines Wettbüros dazu führt, den Bereich insgesamt negativ zu prägen.





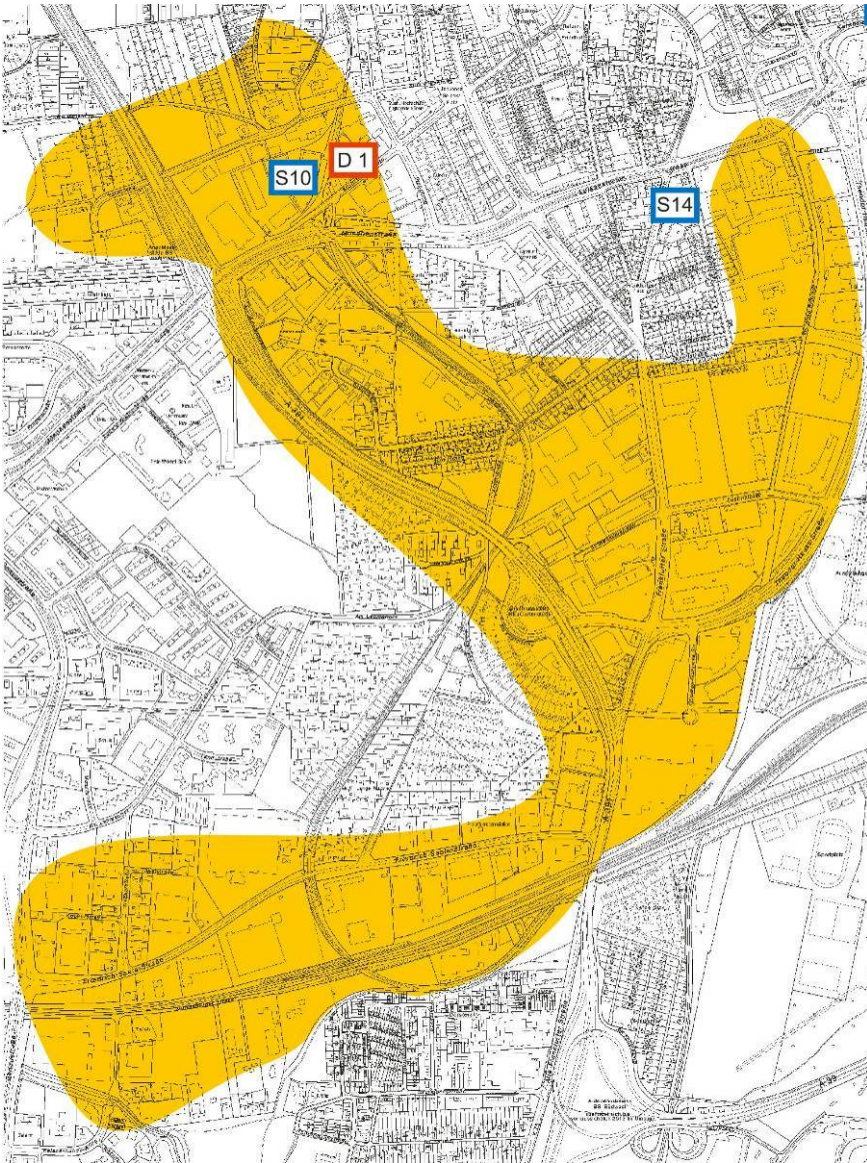
## **17 H. Münchenstraße/Westbahnhof/Frankfurter Straße/Friedrich-Seele-Straße/Theodor-Heuss-Straße**

### **17.1 Lage und Profil**

Der Standortbereich Münchenstraße/Westbahnhof/Frankfurter Straße/Friedrich-Seele-Straße/Theodor-Heuss-Straße gliedert sich in die Gewerbegebiete Pippelweg/Broitzemer Straße, Westbahnhof/Büchnerstraße, das Gewerbe- und Handelsgebiet Frankfurter-/Otto-von-Guericke-Straße und die Gewerbegebiete Theodor-Heuss-Straße sowie Friedrich-Seele-Straße/Marienberger Straße.

Weiterhin umfasst der Suchraum den Bereich Am Alten Bahnhof/Ekbertstraße.

Abbildung 33 Standortbereich Münchenstraße/West-  
bahnhof/Frankfurter Straße/Friedrich-Seele-  
Straße/Theodor-Heuss-Straße (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Braunschweig, Darstellung  
Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Das Gewerbegebiet Westbahnhof/Büchnerstraße befindet sich derzeit in einer Umbruchsituation. Mit Hilfe von EU-Fördermitteln soll das Gebiet bis zum Jahr 2013 saniert und aufgewertet werden. Eine verkehrstechnische Anbindung an die Münchenstraße sowie eine deutliche Verkleinerung des städtischen Betriebshofs am Westbahnhof sind geplant. Brachen sollen in zeitgemäße Gewerbeflächen umgewandelt werden, ferner sind Freizeiteinrichtungen, ein Mehrgenerationenpark sowie in unmittelbarer Nähe neue Wohnformen vorgesehen. Aktuell dominieren kleinere Gewerbebetriebe das Gebiet.

Das Gewerbe- und Handelsgebiet Frankfurter-/Otto-von-Guericke-Straße hat einen Schwerpunkt im Einzelhandel. An der Frankfurter Straße liegen beispielsweise ein Hornbach Bau- und Gartenmarkt, ein Staples Büro-Megamarkt, eine Mercedes-Benz-Niederlassung, Handel mit Polster-Möbeln und einige kleinere Handelsbetriebe. An der Otto-von-Guericke-Straße befinden sich das SB-Warenhaus Real, eine Teppich- und Tapetenhandlung, ein Gartencenter, der Baumarkt Max Bahr und das Dänische Bettenlager.

Im Abschnitt Am Alten Bahnhof/Ekbertstraße, der in den Bereich um die Frankfurter Straße übergeht, sind einige größere Firmen wie beispielsweise Brillux Farben zu finden; ansonsten überwiegt eine kleinteilige und heterogene Baustruktur.

Das Gewerbegebiet Pippelweg/Broitzemer Straße liegt auf der nördlichen Seite der Münchenstraße und reicht bis an die A 391. Hier befindet sich als Unternehmen des Einzelhandels ein großer Boss Möbelmarkt, mehrere Unternehmen des Fruchtimports sowie Lanico Maschinenbau. Im Gewerbegebiet Friedrich-Seele-Straße sind Unternehmen wie Schimmel-Pianos, Telekom, die UHER Informatik Braunschweig, die MIAG Fahrzeugbau GmbH, die Connexus GmbH, die Setron GmbH, die BOREK Kommunikation GmbH und die Archiv Verlag GmbH, die DEVIL Computer Vertriebs GmbH sowie weitere kleine Unternehmen ansässig.

Im Gewerbegebiet Friedrich-Seele-/Marienberger Straße befinden sich wenige große Unternehmen, insbesondere DHL-Logistik und mehrere kleinere Firmen wie Kfz-Reparaturen, Kurierdienste, u. ä.

Das Gewerbegebiet Theodor-Heuss-Straße ist eines der hochwertigsten Gewerbegebiete in der Stadt Braunschweig. Mit Unternehmen der IT-Branche und Versicherungen liegt eine Standortqualität für Dienstleistungs- und F+E Unternehmen vor.

Im Suchraum liegen die Spielhallen Casino Lounge mit drei Konzessionen (S 10) sowie die Spielhalle Manhattan (S 14) mit einer Konzession.

## 17.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Insgesamt können aus Betreibersicht zwei attraktive Abschnitte identifiziert werden: Das Gewerbe- und Handelsgebiet Frankfurter Straße/Otto-von-Guericke-Straße und das Gewerbegebiet Pippelweg/Broitzemer Straße.

Der Standort Gewerbegebiet Pippelweg/Broitzemer Straße liegt direkt an der Autobahnanschlussstelle Braunschweig-Weststadt. Die Nähe zum Einzelhandel, hier Boss Möbelmarkt, weist auf gute Voraussetzungen hin.

Der Standort Gewerbe- und Handelsgebiet Frankfurter-/Otto-von-Guericke-Straße befindet sich in der Nähe der Autobahnanschlussstelle Braunschweig-Gartenstadt und liegt im Gewerbegebiet Frankfurter Straße. In diesem Bereich sind wie oben beschrieben viele Firmen des Einzelhandels angesiedelt - also typische Standortnachbarn insbesondere für Spielhallen. Der südliche Teil der Fabrikstraße befindet sich derzeit in einer Umbruchsituation. Architektonisch gelungenen Gebäuden wie dem Bosch-Gebäude stehen Gewerbetreibende aus dem Bereich Kfz-Reparaturen, Gebrauchtwagen gegenüber. Hier könnte sich auch eine Perspektive für Spielhallen/Wettbüros entwickeln.

Beiden Gebieten gemein ist demnach die sehr gute Erreichbarkeit aufgrund der direkten Lage an einer Autobahnanschlussstelle und dadurch auch eine gute Einsehbarkeit.

Weiteren Lagen sind aus Betreibersicht eher suboptimal: Zum einen aufgrund der jeweils etwas abseitigen Lage, aber auch aufgrund des Gewerbemixes, der nicht dem regelmäßig nachgefragten Standortumfeld von Spielhallen und ggf. Wettbüros entspricht.

### 17.3 Städtebauliche Bewertung

Die Nutzungsmischung sowie die Prägung durch unterschiedliche Gewerbe- und Handelsunternehmen lassen gewerbliche Trading-Down-Effekte in den geeigneten Bereichen nicht erwarten.

Mit Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wären in den Bereichen Pippelweg/Broitzemer Straße und Frankfurter-/Otto-von-Guericke-Straße zwar grundsätzlich keine Verschiebungen im Bodenpreisgefüge zu erwarten, gleichwohl ist der Einzelhandel hier sehr dominant und sollte in dieser Prägung gemäß Zentrenkonzept auch gesichert werden. Die Flächen Gewerbe- und Handelsgebiet Frankfurter-/Otto-von-Guericke-Straße sind im Kontext zur Lagegunst für den Einzelhandel zu sehen. Das heißt die Standortfaktoren sind für den Einzelhandel extrem günstig. Hier sollen die Flächen in erster Priorität dem großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorbehalten sein. Dieses Ziel war bereits im Zentrenkonzept 2003 formuliert und ist im aktuellen Zentrenkonzept erneut belegt.<sup>42</sup> Die Zulässigkeit von Spielhallen soll in diesem Nutzungskontext nicht in Frage kommen.

Im Bereich der Fabrikstraße sind durch die heute schon vorhandene Bebauung unterschiedlichen Niveaus ebenfalls kaum weitere Spannungen im Bodenpreisgefüge zu erwarten. Die Prägung und Nutzung ist sehr dispers, gewerbliche Trading-Down-Effekte sind nicht zu erwarten.

---

<sup>42</sup> Standortkonzept zum Einzelhandel zentrale Versorgungsbereiche, Ergänzung 2010, Braunschweig 2010

Im Gewerbegebiet Pippelweg/Broitzemer Straße ist mit der heterogenen Nutzungsmischung kein eindeutiges Profil erkennbar, das bei der Ansiedlung einer Spielhalle/eines Wettbüros gewerbliche Trading-Down-Prozesse erwarten lässt. Auch eine Sicherung bzw. Weiterentwicklung der Einzelhandelsnutzung kann nicht belegt werden. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit kann hier demnach in Frage kommen.

Das Gewerbegebiet Theodor-Heuss-Straße ist mit der vorhandenen Nutzung (F+E, Büro und Dienstleistung) zu sensibel und in der Qualität viel zu hoch einzustufen, als dass am Standort die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Frage kommen kann.

Das Gewerbegebiet Friedrich-Seele-Straße/Marienberger Straße weist eine sehr homogene und rein gewerbliche Nutzungsstruktur auf. Hier sind z. T. sehr flächenintensive Betriebe angesiedelt. Bodenrechtlichen Spannungen wären bei der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu erwarten.

Eine rein gewerbliche Struktur liegt auch im Gebiet Westbahnhof/Büchnerstraße vor. Aufgrund der bisher eher isolierten Lage ist das Gewerbegebiet weiterhin nur sehr eingeschränkt geeignet für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

#### 17.4 Zusammenfassende Bewertung

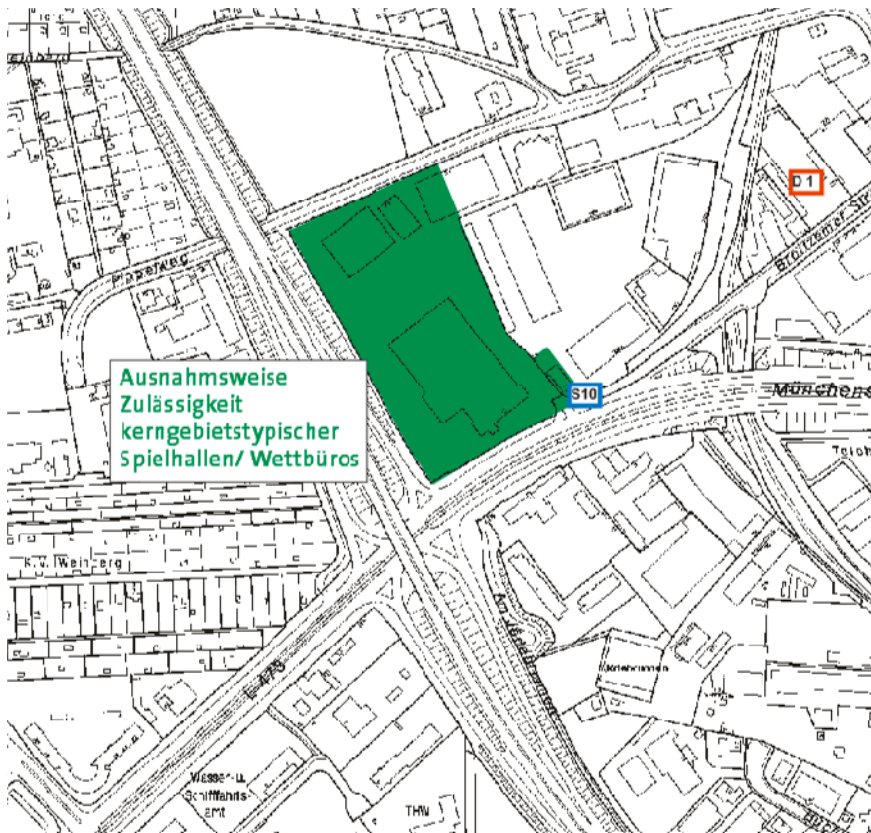
Zusammenfassend können folgende städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen kommen:

- Bodenrechtliche Spannungen
- Immissionskonflikte

Bodenrechtliche Spannungen sind in den Bereichen Pippelweg/Broitzemer Straße und Frankfurter Straße/Fabrikstraße weitgehend auszuschließen. Immissionskonflikte können auftreten, der Immissionsschutz kann über die Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren voraussichtlich koordiniert werden.



Abbildung 34 Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen  
Spielhallen/Wettbüros (grün) am Standort Pippelweg/  
Broitzemer Straße (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Braunschweig, Darstellung  
Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 35 Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen  
Spielhallen/Wettbüros (grün) am Standort Frankfurter  
Straße/Fabrikstraße (ohne Maßstab)



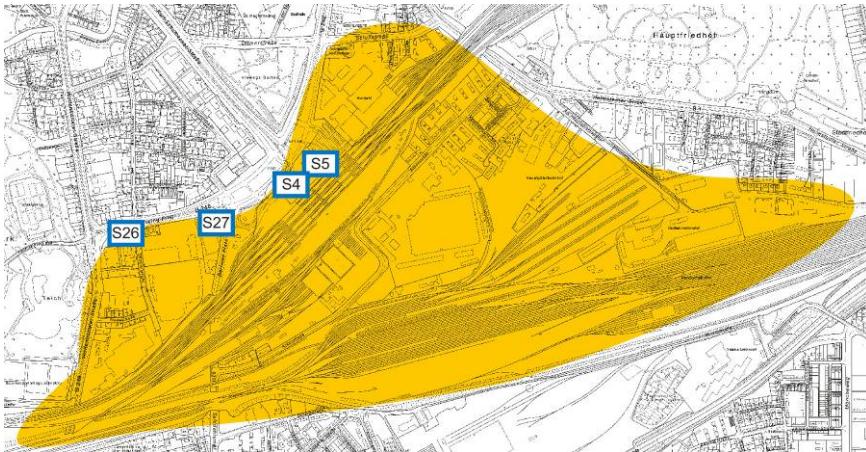
Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Braunschweig, Darstellung  
Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 18 I. Hauptbahnhof/Postgelände

### 18.1 Lage und Profil

Das Areal wird begrenzt durch die Wolfenbütteler Straße, den Heinrich-Büssing-Ring, die B 248, die Schillstraße, Am Hauptgüterbahnhof und die Gleisanlagen. Kernstück ist der Hauptbahnhof mit umfangreichen Gebäuden und Gleisanlagen. In Bahnhofsnähe liegt die Braunschweiger Hauptpost mit zahlreichen Gebäuden und Logistik-einrichtungen. Das Gelände soll umstrukturiert werden und ist derzeit unter dem Titel „BraWoPark“ in der Planung. Das aktuelle Nutzungskonzept umfasst 19.000 qm Bürofläche für die Volksbank, die Stadt Braunschweig und die Post als Hauptmieter. Gleichzeitig wird Raum geschaffen für verschiedene Fachmärkte und ein SB-Warenhaus.

Abbildung 36 Standortbereich Hauptbahnhof/Postgelände /Heinrich-Büssing-Ring (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Braunschweig, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Inmitten des Standortbereichs Hauptbahnhof/ Postgelände/ Heinrich-Büssing-Ring liegt ein Werk der Siemens AG mit Verwaltungsgebäuden. An der Ackerstraße und Seitenstraßen liegt mehrgeschossige Wohnbebauung.

Neben den Ladenlokalen im Bahnhofsgebäude gibt es Einkaufsmöglichkeiten an der Helmstedterstraße/Ackerstraße und an der Borsigstraße (je eine Lidl-Filiale), ein Rewe-Center und kleinere Ladenlokale im Gebäudekomplex am Berliner Platz 1 sowie einen Biomarkt im Heinrich-Büssing-Hof. Eine Tankstelle und ein Schnellrestaurant liegen an der Helmstedterstraße/Ackerstraße.

Im Standortumfeld liegt die Merkur Spielothek (S 27) mit vier Konzessionen, das Playhouse (S 26) mit ebenfalls vier Konzessionen sowie das Maximum (S5) mit einer Konzession. Des Weiteren lagen zum Erhebungszeitpunkt zwei Bauvoranfragen für Spielhallen vor.

## 18.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Aus Betreibersicht ist der Standortbereich Hauptbahnhof/ Postgelände/ Heinrich-Büssing-Ring grundsätzlich geeignet, da mit den hohen Frequenzen am Bahnhof und im Bahnhofsumfeld Laufkunden erreicht werden können. Weiterhin sind der Bahnhof und das Bahnhofsumfeld schon fast „klassisch“ interessant für Betreiber von Spielhallen und Wettbüros. Dies hängt mit den regelmäßig hohen Frequenzen sowie der häufig verfügbaren Wartezeit am Bahnhof zusammen.

Inwieweit innerhalb des „BraWoPark“ mit seinem Mix aus Verwaltung und Einzelhandel günstige Standortbedingungen vorherrschen kann aktuell nicht abschließend beantwortet werden; das Nutzungskonzept steht noch nicht abschließend fest. Sollte hier eine Fachmarkttagglomeration entstehen gilt dies selbstverständlich auch als Indiz für die Attraktivität des Standorts für Spielhallen und ggf. Wettbüros.

Weiterhin kann ein Standort an der Ackerstraße/Helmstedter Straße als attraktiv gewertet werden. Hier sind bereits die typischen Nachbarnutzungen (Einzelhandel, Tankstelle, Schnellrestaurant) existent. Der Standort ist allerdings räumlich sehr begrenzt und verfügbare Flächen sind nicht vorhanden.

## 18.3 Städtebauliche Bewertung

Mit der Ansiedlung einer Spielhalle/eines Wettbüros in der direkten Umgebung des „BraWoParks“ kann der Bereich ggfs. negativ in Bewegung gebracht werden; die weitere Vermarktung der Flächen kann dadurch für attraktive Standortnachfrager erschwert werden. Ein gewerblicher Trading-Down-Effekt ist je nach Nutzungskonzept zu erwarten.

Abbildung 37 Hauptbahnhof Braunschweig



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Mit der aktuellen Nutzungsstruktur kann in dem Bereich Hauptbahnhof/Postgelände/Heinrich-Büssing-Ring von einem stabilen Bodenpreisgefüge ausgegangen werden.

#### 18.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend können folgende städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen kommen:

- Ggfs. Trading-Down-Effekte
- Immissionskonflikte

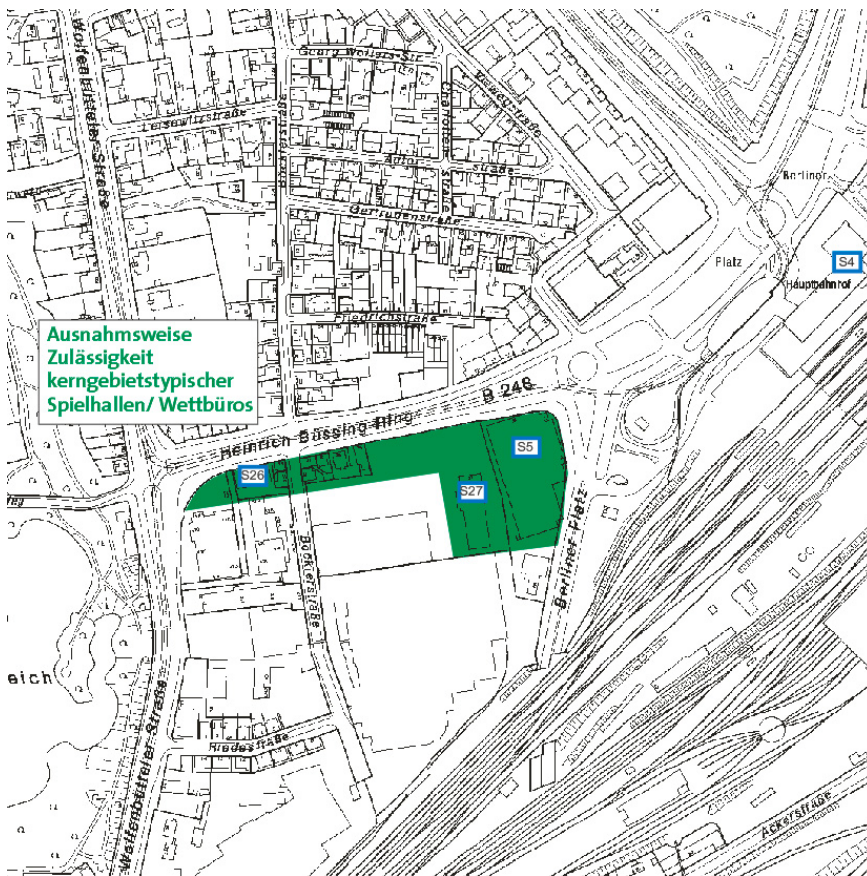
Bei einer möglichen Ansiedlung von Spielhallen/Wettbüros im „BraWoPark“ ist gegebenenfalls mit Trading-Down-Effekten zu rechnen.

Bei Standorten an der Ackerstraße/Helmstedter Straße ist durch die Nähe zur Wohnbebauung mit Immissionskonflikten zu rechnen; der Immissionsschutz muss aufgrund des voraussichtlichen 24-h-Betriebs überprüft und sichergestellt werden.

Im Hinblick auf die vorhandenen Spielhallen am Heinrich-Büssing-Ring/Berliner Platz und die damit einhergehende Prägung ist darauf zu verweisen, dass ein Komplettausschluss von Vergnügungsstätten in diesem Standortumfeld an der städtebaulichen Realität vorbeigehen würde. Entsprechend gilt es, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Standortbereich nicht zu verbannen, sondern vielmehr stadtverträglich zu gestalten. Eine Zulässigkeit im Ausnahmefall ist daher die folgerichtige Option. Dabei ist darauf zu verweisen, dass mit der vorhandenen Anzahl an drei Spielhallen mit insgesamt zehn Konzessionen (zuzüglich der Spielhalle im HBF mit weiteren zwei Konzessionen) das Standortumfeld bereits maßgeblich durch Spielhallen geprägt ist.



Abbildung 38 Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Spielhallen/Wettbüros (grün) am Heinrich-Büssing-Ring/Berliner Platz (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Braunschweig, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Hinblick auf die ausnahmsweise Zulässigkeit ist davon auszugehen, dass eine weitere Ansiedlung den Standort noch weiter negativ in Bewegung bringen bzw. die aktuell städtebaulich unbefriedigende Situation weiter verfestigen würde.

D. h., im Grundsatz ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit möglich, in der Realität werden aber keine weiteren Spielhallen/Wettbüros zugelassen werden können. Erst wenn eine oder mehrere der Bestands-Spielhallen nicht mehr vorhanden sein sollten, kann davon ausgegangen werden, dass eine dann neu in Betrieb gehende Spielhalle keine wesentlichen negativen städtebaulichen Auswirkungen nach sich ziehen würde.



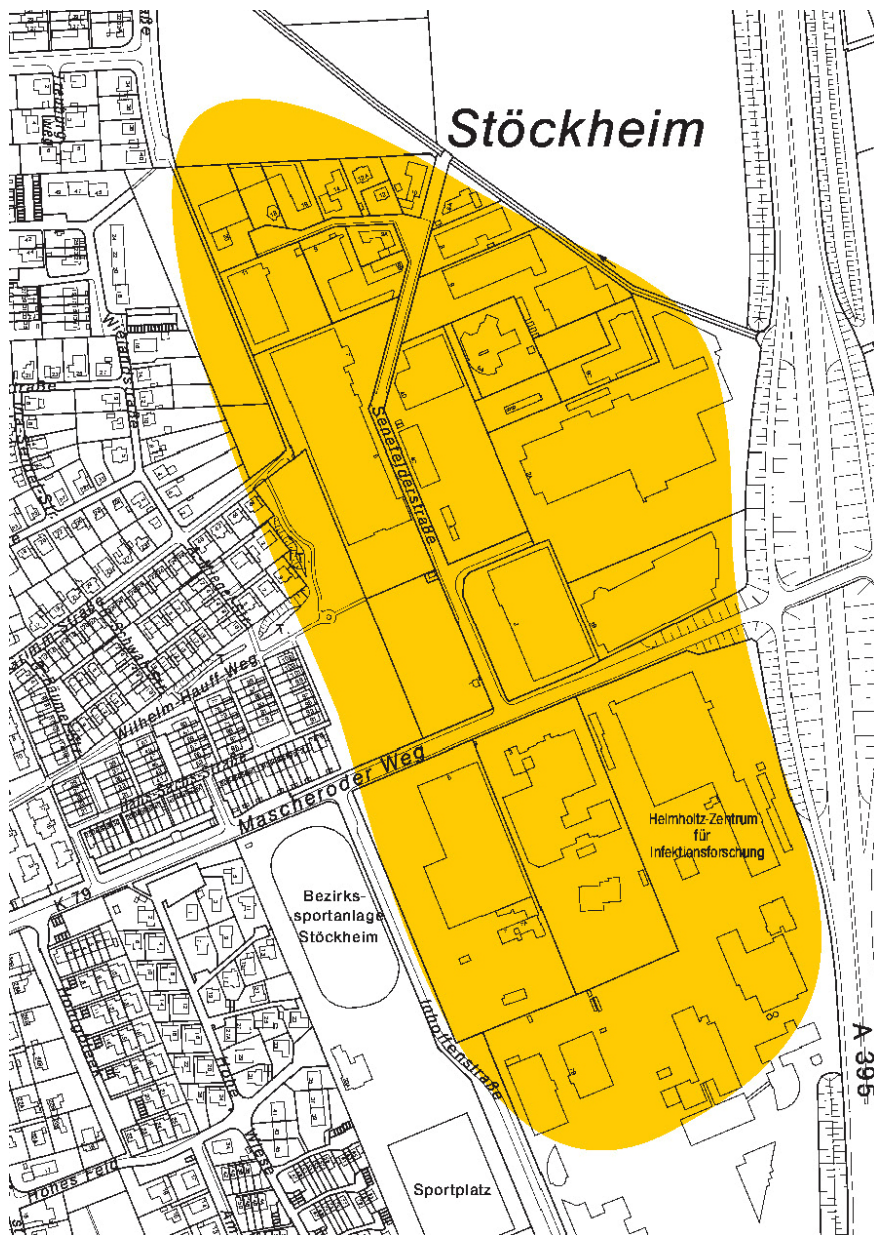
## **19 J. Gewerbe- und Handelsgebiet Mascheroder Weg/Senefelder Straße**

### **19.1 Lage und Profil**

Das Gewerbe- und Handelsgebiet Mascheroder Weg/Senefelder Straße liegt östlich des Stadtteils Stöckheim und direkt an der Autobahn A 395. Die Senefelder Straße ist von der Autobahnausfahrt Braunschweig-Stöckheim über die Landstraße 616 zu erreichen. Hier liegen im vorderen Bereich Einzelhandelsunternehmen wie Bauhaus, Kaufland, Möbel Hohmann oder Adler-Textilien. Im rückwärtigen Bereich des Gewerbegebiets sind Firmen wie Maul Druck oder Fischer Bau zu finden.

Ferner befindet sich südlich des Mascheroder Wegs das Helmholtz-Zentrum, eine bundesweit und international bedeutende biotechnologische Forschungseinrichtung.

Abbildung 39 Standortbereich Senefelderstraße (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Braunschweig, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 19.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Das Gewerbegebiet Senefelder Straße bietet aus Betreibersicht aufgrund der allgemein guten Erreichbarkeit und direkten Anbindung an die Autobahn A 395 gute Voraussetzungen. Der vorhandene Einzelhandel ermöglicht Synergien zur Spielhallennutzung und ggf. zu Wettbüros. Insgesamt liegt eine gute bis sehr gute Standorteignung vor.

### 19.3 Städtebauliche Bewertung

Mit dem vorhandenen Einzelhandel ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung einer Spielhalle/eines Wettbüros nicht maßgebend für Bodenpreiserhöhungen sein wird; bodenrechtliche Spannungen sind zumindest im näheren Umfeld der Handelseinrichtungen, d. h. nördlich der K 79 (Mascheroder Weg) nicht zu erwarten. Durch die disperse gewerbliche Struktur ist nicht von gewerblichen Trading-Down-Prozessen auszugehen. Andererseits handelt es sich bei den Einzelhandelsflächen direkt am Mascheroder Weg um wertvolle Sondergebietsflächen, die im Rahmen der Bauleitplanung als SO-Gebiet für großflächigen Einzelhandel gesichert sind. Die Gewichtung dieser Flächen ist allerdings nicht vergleichbar mit der Einzelhandelsagglomeration z. B. an der Hansestraße. Entsprechend wird empfohlen, zwar eine ausnahmsweise Zulässigkeit zu gewähren, allerdings ausschließlich für nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten. Dies ist auch im Hinblick auf die Größe und Lage des Stadtteils gerechtfertigt: Der Einzugsbereich des Spielbetriebs kann und soll sich nicht auf die gesamte Stadt, sondern vielmehr auf den Stadtteil beziehen. Gegebenenfalls kann mit dieser Zulässigkeit auch erreicht werden, dass sich für die vorhandene Spielhalle im ungleich sensibleren Quartierszentrum von Stöckheim die Standortvoraussetzungen verändern und eine Verlagerung des Spielbetriebs erreicht wird.

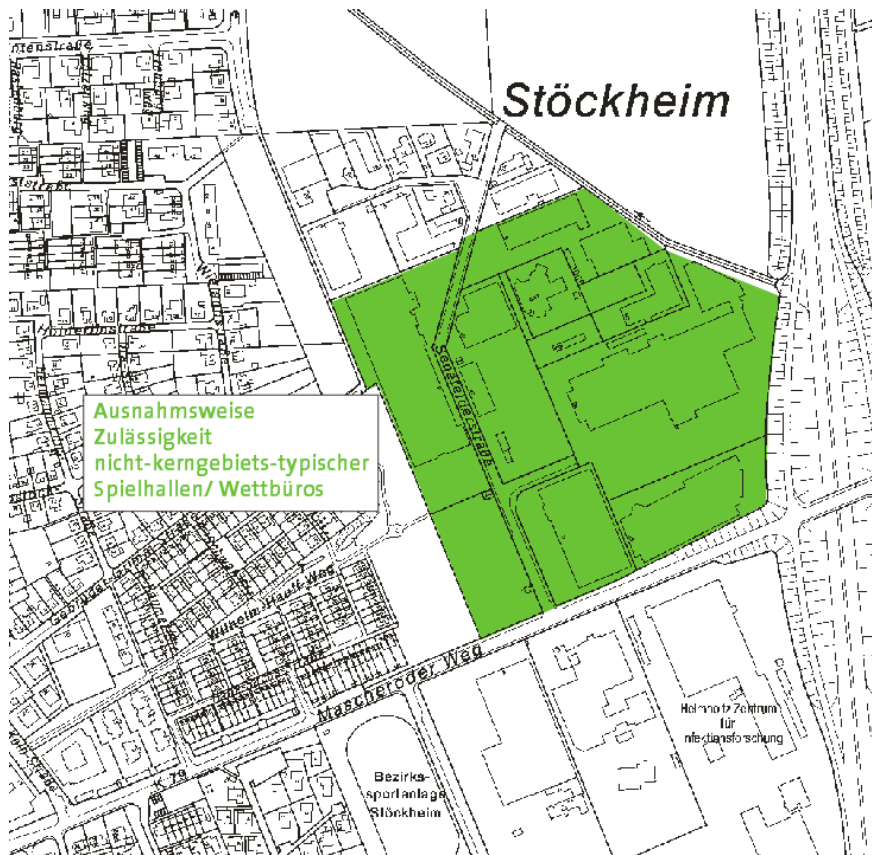
### 19.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend können folgende städtebaulich relevante Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen kommen:

- Ggfs. Bodenrechtliche Spannungen (südl. der K 79)
- Ggfs. Immissionskonflikte

Für den Betreiber bieten die Standorte entlang des Mascheroder Wegs wegen der guten Verkehrsanbindung und der Wahrnehmung von der Einfallstraße aus gute Standortvoraussetzungen. Eine planungsrechtliche Zulässigkeit sollte zur Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen nur im Standortumfeld der Einzelhandelslagen erfolgen (nördlich des Mascheroder Wegs), beschränkt sich aber aufgrund der einzelhandelsrelevanten Sondergebietsfläche und aufgrund der Größe und Lage des Stadtteils auf nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten.

Abbildung 40 Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht-kerngebietstypischen Spielhallen/Wettbüros (grün) am Standort Stöckheim (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Braunschweig, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

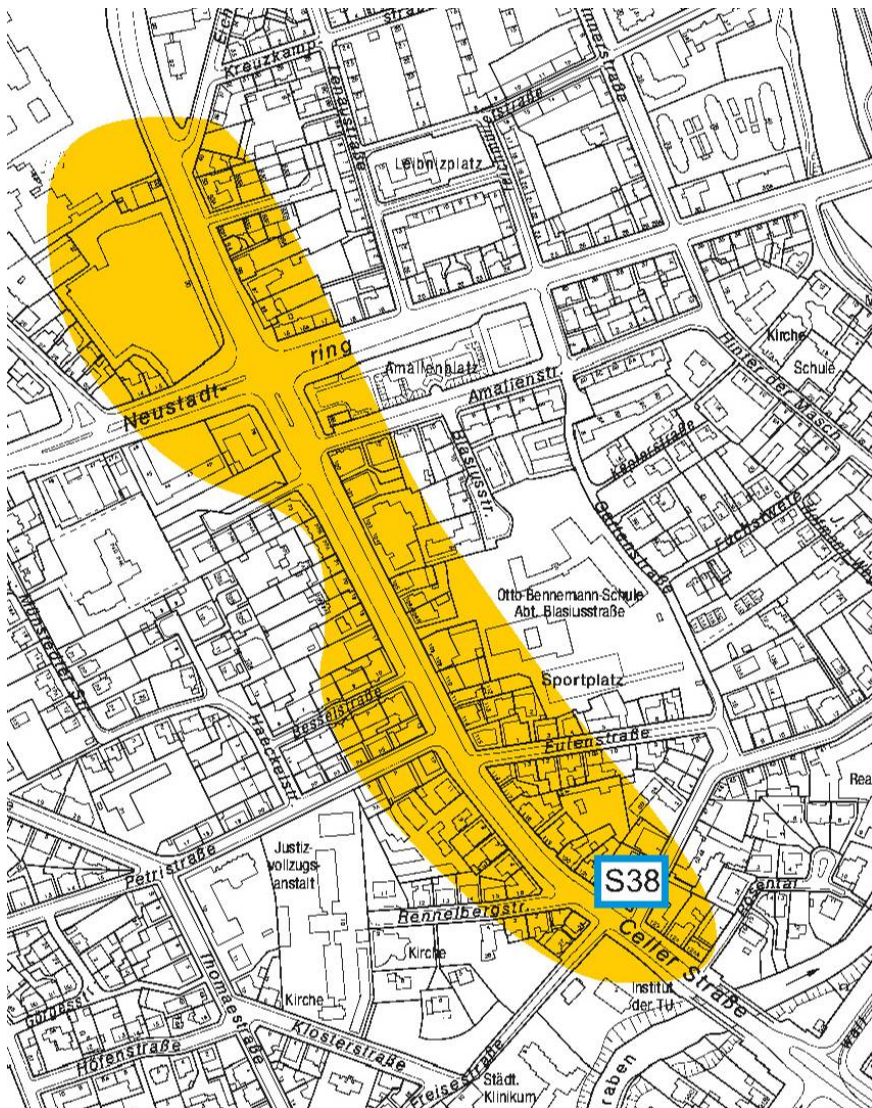


## **20 K. Celler Straße/Weißes Ross**

### **20.1 Lage und Profil**

Entlang der Celler Straße erstreckt sich das Quartierszentrum Celler Straße/Weißes Ross und wird vom Neustadtring gekreuzt. Das Einkaufszentrum Weißes Ross mit ca. 6.000 qm Einzelhandelsfläche, 1.300 qm Gastronomie- und Praxisflächen sowie 300 Stellplätzen liegt direkt an der Celler Straße und prägt den Einzelhandelsstandort. Zwischen Amalienstraße und Neustadtring befindet sich ein kleiner Park mit dem Amalienplatz. An der Celler Straße sind außerdem zahlreiche Ladenlokale des Einzelhandels sowie Anbieter von Dienstleistungen angesiedelt. Im „Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche“ ist der Bereich als Stadtteil-A-Zentrum klassifiziert.

Abbildung 41 Quartierszentrum Celler Straße/Weißes Ross (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Braunschweig, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 20.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Im Grundsatz ist jede integrierte Lage mit Einzelhandelsbesatz interessant für Betreiber von Spielhallen/Wettbüros. Gute Lagequalitäten in Quartierszentren sind für eine Spielhalle/ein Wettbüro nur dann vorhanden, wenn der Stellplatznachweis gelingen kann. Dies könnte problematisch sein. Mit dem Einkaufszentrum hat das Standortumfeld eine relevante Einzelhandelsprägung, die für Betreiber vor allem im direkten Umfeld oder dem Obergeschoss des EKZ sehr interessant ist.

### 20.3 Städtebauliche Bewertung

Das Quartierszentrum weist aktuell eine vergleichsweise stabile Struktur und heterogene Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen auf. Trading-Down-Prozesse sind nur bedingt erkennbar, wenngleich die Qualität der Ladenlokale nicht immer der Lagegunst gerecht wird. Zumindest erscheint der Standortbereich zunächst so stabil, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit zur Diskussion stehen kann.

Auf der anderen Seite ist zu bedenken, dass im Bereich des angrenzenden westlichen Ringgebiets (Förderkulisse „Soziale Stadt“) massive soziale Ungleichgewichte erkennbar sind. In den Wohnsiedlungen gehört die Bewohnerschaft mehrheitlich einer sozial schwachen Klientel an. Es ist davon auszugehen, dass diese soziale Disposition sehr stark mit den bodenrechtlichen Kriterien verschränkt ist und bodenrechtliche Spannungen auch im Hinblick auf die Sozialstruktur zu bewerten sind. Die Situation der sozialen Ungleichgewichte im Umfeld der Celler Straße muss demnach zwingend auch in die Erwägungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten einbezogen werden. Zwar nicht dahingehend, dass eine Suchtprävention wegen des hohen Anteils sozial benachteiligter Menschen im Vordergrund steht, vielmehr ist davon auszugehen, dass mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten (insbes. Spielhallen) ein Trading-Down-Effekt bzw. ein „Umkippen“ eines Standortbereichs sehr viel schneller und vor allem konsequenter erfolgt, als dies in sozial eher ausgewogenen Stadtteilen der Fall wäre. Damit ist an die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten entlang der Celler Straße ein deutlich höherer Maßstab anzulegen als in einem sozial ausgeglichenen Umfeld.

*hohe Gefahr von Trading-Down  
aufgrund sozialer Disparitäten*

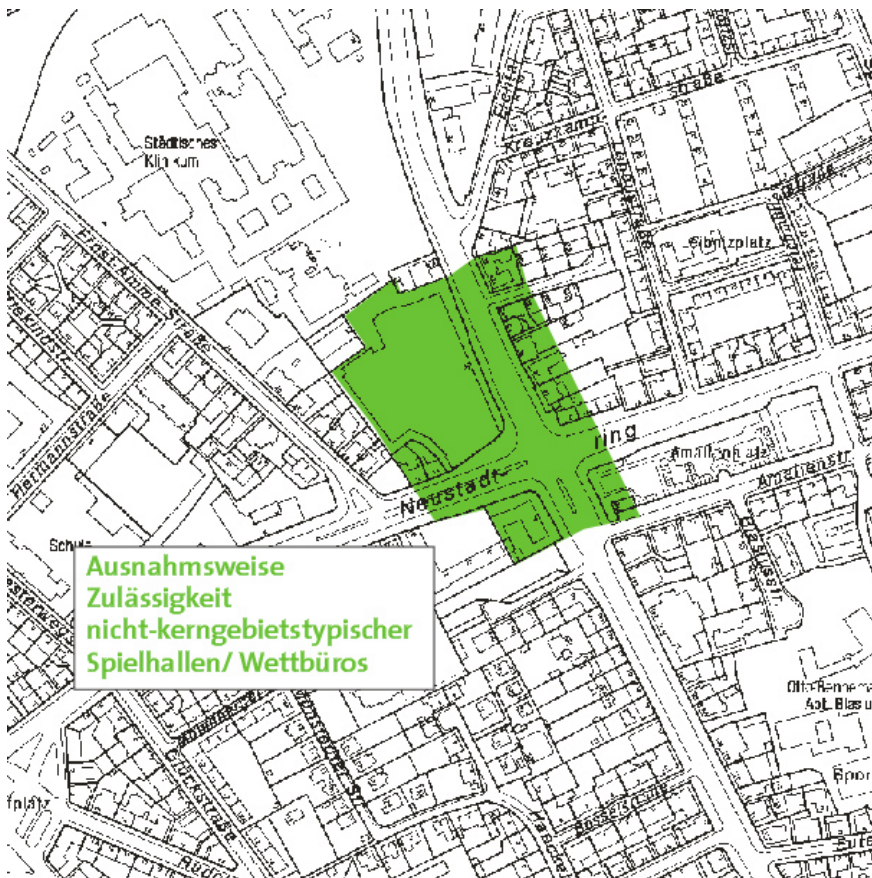
### 20.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend können die folgenden städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen kommen:

- Ggfs. Immissionskonflikte
- Trading-Down-Prozesse

Immissionskonflikte können zwar im Rahmen der Baugenehmigung koordiniert werden, durch Spielhallen/Wettbüros ausgelöste Trading-Down-Prozesse sind aber nicht auszuschließen. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen im Quartierszentrum der Celler Straße eine ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht-kerngebietsypischen Spielhallen/ Wettbüros ausschließlich im Norden des Quartierszentrums, d.h. im und im Umfeld des Einkaufszentrums, zuzulassen.

Abbildung 42 Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht-kerngebiets-typischen Spielhallen/Wettbüros (grün) am Standort Celler Straße/ Weißes Ross (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Braunschweig, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

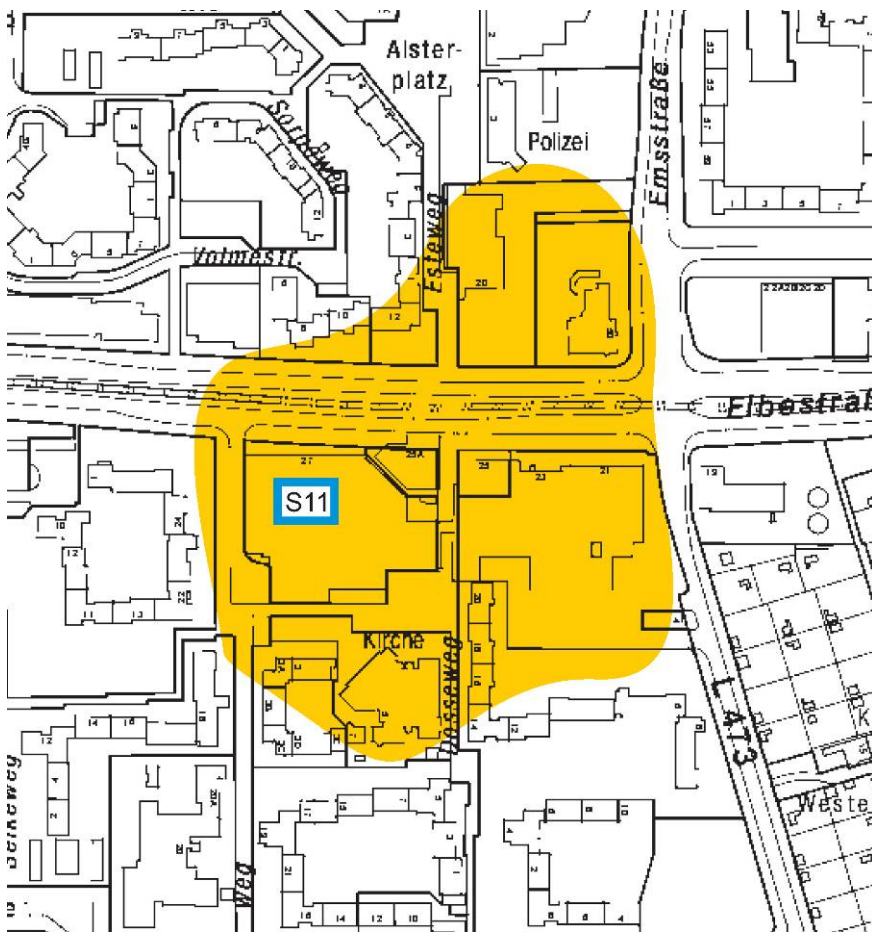
## 21 L. Quartierszentrum Elbestraße

### 21.1 Lage und Profil

Das Quartierszentrum Elbestraße liegt an der gleichnamigen Straße in der Weststadt. Dort befindet sich ein kleineres Einkaufszentrum mit Supermarkt, Bäcker, Drogeriemarkt, Bekleidung, usw. Im Einkaufszentrum gibt es die nicht-kerngebietstypische Spielhalle Magic mit neun Geldspielgeräten. Im „Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche“ ist das Quartierszentrum als Stadtteil-A-Zentrum klassifiziert.



Abbildung 43 Quartierszentrum Elbestraße (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Braunschweig, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 21.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

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

## 21.3 Städtebauliche Bewertung

Die bereits vorhandene Spielhalle bewirkt 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 die Spielhalle auf ihren Bestandsschutz



zu reduzieren. Eine Zulässigkeit im Ausnahmefall für nicht-kerngebietstypische Spielhallen/Wettbüros kann ermöglicht werden. Dies bedeutet lediglich, dass die bereits vorhandene Spielhalle planungsrechtlich auch weiterhin zulässig sein kann. Aufgrund des eng begrenzten Raums im Quartierszentrum würde eine weitere Spielhalle/ein weiteres Wettbüro voraussichtlich den Trading-Down-Prozess verstärken und wäre nicht zulässig.

#### 21.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend können folgende städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen kommen:

- Ggfs. Immissionskonflikte
- Ggfs. Trading-Down-Prozesse

Immissionskonflikte können im Rahmen der Baugenehmigung koordiniert, durch Spielhallen/Wettbüros ausgelöste Trading-Down-Prozesse über die ausnahmsweise Zulässigkeit vermieden werden. Die Zulässigkeit im Ausnahmefall betrifft nur nicht-kerngebiets-typische Spielhallen.

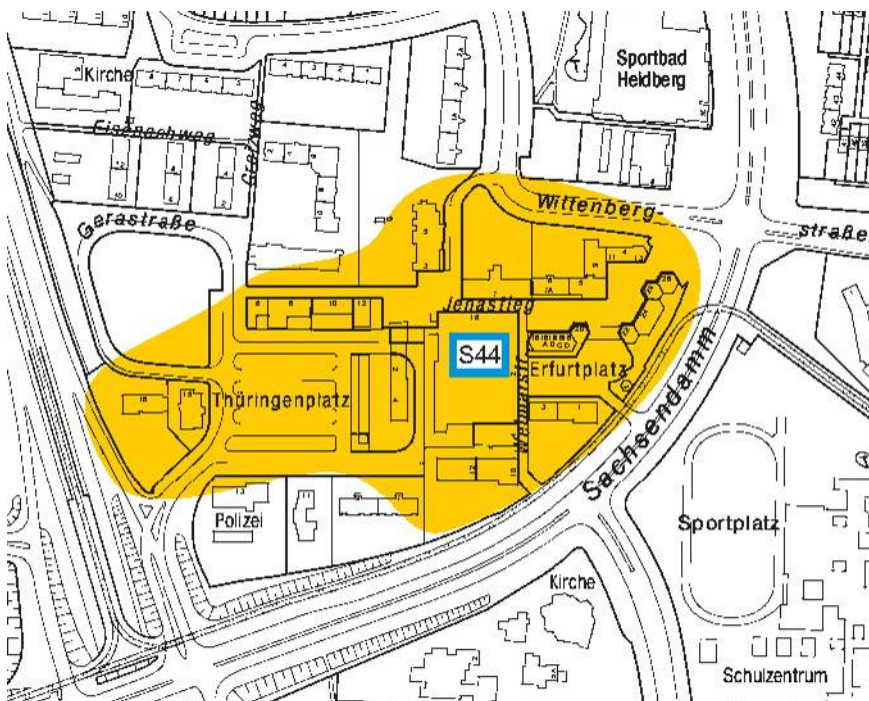


## 22 M. Quartierszentrum Erfurtplatz

### 22.1 Lage und Profil

Der einwohnerstarke Stadtteil Heidberg, einschließlich des Stadtteilzentrums am Erfurtplatz, wurde in den 60er-Jahren geplant und errichtet. Das kleine Zentrum ist faktisch der Einzelhandelsschwerpunkt zur Nahversorgung im Stadtteil. Regelmäßig findet hier ein Wochenmarkt statt, auf dem rund 15 bis 20 Händler ihre Ware anbieten. Am Erfurtplatz liegt die als kerngebietstypische zu wertende Spielhalle Spielothek 2.000 mit zwölf Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit. Im „Standortkonzept zentrale Versorgungsbereiche“ ist das Quartierszentrum als Stadtteil-A-Zentrum klassifiziert.

Abbildung 45 Quartierszentrum Erfurtplatz (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Braunschweig, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

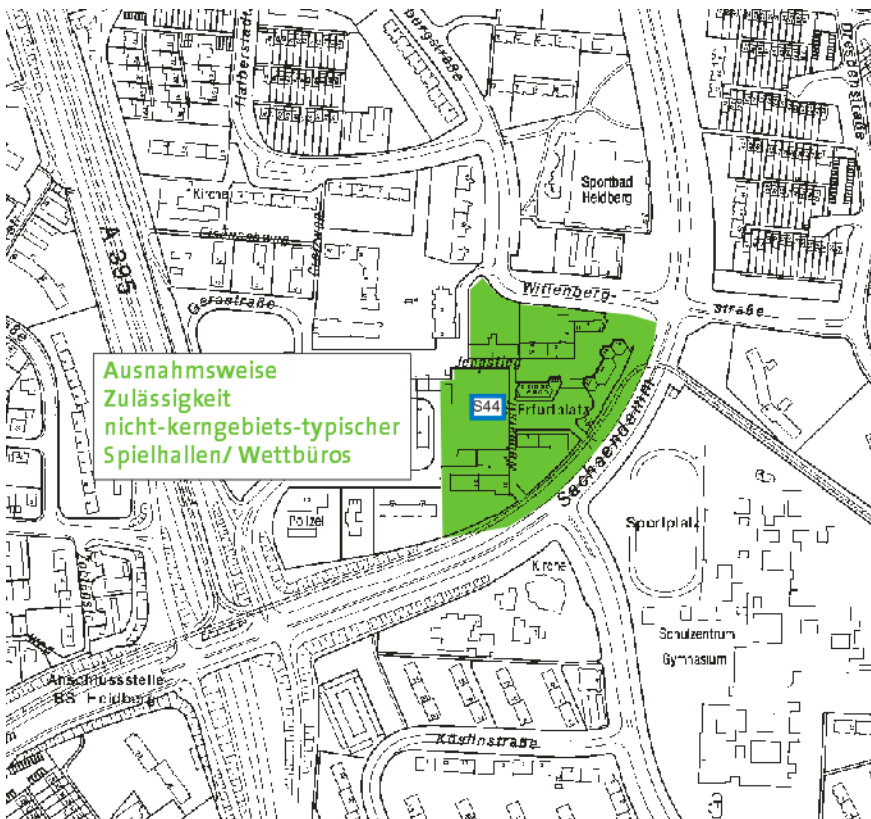
### 22.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Die Lage am Quartierszentrum Erfurtplatz ist ähnlich zu werten wie beim Quartierszentrum Elbestraße: grundsätzlich ist sie für Standortbetreiber von Spielhallen/Wettbüros interessant. Außerdem ist auf die gute verkehrliche Anbindung über die A 395 hinzuweisen. Die (nächtlichen) Immissionskonflikte und die vorhandene Wohnfunktion in diesem Bereich werden allerdings nur schwer zu koordinieren sein. Der Bereich weist insgesamt eine mittlere bis gute Eignung auf.

### 22.3 Städtebauliche Bewertung

Wie im Quartierszentrum Elbestraße bewirkt die bereits vorhandene Spielhalle aktuell keine nennenswerte städtebauliche Negativprägung. Die Trading-Down-Prozesse werden hierdurch nicht ausgelöst, vielmehr durch die nicht mehr zeitgemäße Struktur eines Einkaufszentrums der 60er-Jahre. Insofern liegen keine ausreichenden Kriterien vor, Vergnügungsstätten konsequent auszuschließen und die vorhandene Spielhalle auf ihren Bestandsschutz zu reduzieren. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit nicht-kerngebietstypischer Spielhallen/Wettbüros kann demnach ermöglicht werden. Es bedeutet, dass die vorhandene Spielhalle planungsrechtlich als nicht-kerngebietstypische Spielhalle zulässig sein kann. In ihrer Eigenschaft als kerngebietstypische Spielhalle würde sie allerdings ausschließlich auf ihren Bestandsschutz reduziert. Aufgrund des eng begrenzten Raumes im Quartierszentrum würde eine weitere Spielhalle/ein weiteres Wettbüro voraussichtlich den Trading-Down-Prozess verstärken und wäre nicht zulässig. Auch eine Erweiterung der bestehenden Spielhalle wäre nicht möglich.

**Abbildung 46** Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht-kerngebietstypischen Spielhallen/Wettbüros (grün) am Standort „Erfurtplatz“ (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Braunschweig, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 23 Resümee

Hinsichtlich der Zulässigkeiten ist erneut darauf zu verweisen, dass Nutzungen aus einem Gemeindegebiet nicht generell ferngehalten, d. h. grundsätzlich ausgeschlossen werden können. Eine reine Negativplanung würde dem Grundsatz der Wahrung städtebaulicher Entwicklung und Ordnung widersprechen. Demnach gilt es, ein adäquates und marktkonformes, d. h. umsetzungsfähiges Angebot an Zulässigkeitsbereichen vorzuhalten.

*keine Negativplanung*

In der planungsrechtlichen Standortbewertung können ausschließlich die in Kap. 4 dargestellten städtebaulichen Kriterien zur Anwendung kommen.

*ausschließlich  
städtebauliche Kriterien*

In der Stadt Braunschweig ist aufgrund erkennbarer negativer städtebaulicher Auswirkungen, der massiven Expansionsbestrebungen seitens der Spielhallen und Wettbürobranche sowie des vorliegenden dichten Besatzes nur die ausnahmsweise Zulässigkeit vorzusehen.

*nur ausnahmsweise Zulässigkeit*

In allen genannten Zulässigkeitsbereichen in der Innenstadt, in den Gewerbegebieten, den Gebieten für großflächigen Einzelhandel und in den Stadtteil-A-Zentren ist (mit Ausnahme der Celler Straße) nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen von ausreichendem Gewicht zu rechnen, wenn die Kriterien der ausnahmsweisen Zulässigkeit eingehalten werden.

Dies bedeutet - nach Ergebnis der Einzelprüfung - dass je Standortumfeld in der Regel nur eine Spielhalle/ein Wettbüro angesiedelt werden kann. Sind bereits eine oder mehrere Spielhallen vorhanden, wird keine weitere Spielhalle/kein weiteres Wettbüro angesiedelt werden können. Für das Friedrich-Wilhelm-Viertel bedeutet dies zum Beispiel, dass maximal eine weitere Spielhalle/ein Wettbüro in der Südstraße entstehen könnte. Alle weiteren Standortbereiche (insbes. Friedrich-Wilhelm-Straße) sind bereits überfüllt. Erst wenn mehrere Spielhallen hier den Betrieb wieder aufgegeben haben, würde die ausnahmsweise Zulässigkeit für eine weitere Spielhalle/ein Wettbüro wieder greifen.

Alle vorhandenen Spielhallen/Wettbüros, die sich nicht in den gekennzeichneten Bereichen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit befinden, werden bei Umsetzung der Bauleitplanung auf ihren Bestandsschutz reduziert. Das heißt mittel- bis langfristig werden sie an diesem Standort nicht mehr bestehen.





## 24 Anhang 1: Bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten

### 24.1 Vorbemerkung

Im Folgenden wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten thematisiert. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, d. h. eines Bebauungsplans, der Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubare Grundstücksfläche und über die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ein Vorhaben zulässig ist, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Mit der BauNVO 1990 werden die Vergnügungsstätten nicht weiter unter dem allgemeinen Begriff „Gewerbebetriebe“ geführt, sondern als besondere Nutzungsart erfasst; ihre Zulässigkeit ist daher in der BauNVO 1990 abschließend geregelt.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den einzelnen Baugebieten richtet sich nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans.

### 24.2 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vor der Novellierung der BauNVO 1990

Vor der Novellierung der Baunutzungsverordnung 1990 waren Spielhallen, Sexkinos, Diskotheken etc. als Untergruppe der Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ einzuordnen. Sie waren

- in Kerngebieten (MK) gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig
- in besonderen Wohngebieten (WB gem. § 4a (3) Nr. 2 ausnahmsweise zulässig.

Für die Nutzungsarten

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO
- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
- Gewerbegebiet (GE) gem. § 7 BauNVO
- Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO

waren sie in der BauNVO nicht aufgeführt. Das bedeutete jedoch nicht, dass sie in diesen Baugebieten von vornherein ausgeschlossen, sondern als eine Unterart der planungsrechtlichen Nutzungsart „Gewerbebetriebe“ einzuordnen waren.



### 24.3 Zulässigkeit nach der Novellierung der BauNVO 1990

Seit der Novellierung der Baunutzungsverordnung 1990 sind folgende Zulässigkeitsvoraussetzungen gegeben:

- Besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4 a BauNVO - ausnahmsweise zulässig: Vergnügungsstätten, soweit sie nicht ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind (nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätte)
- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO - ausnahmsweise zulässig wie § 4 a BauNVO (nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätte)
- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO - allgemein zulässig (nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätte) in den Teilen des Baugebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind und ausnahmsweise zulässig (nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten) in Gebieten, die nicht überwiegend gewerblich genutzt sind
- Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO - allgemein zulässig (kerngebietstypische Vergnügungsstätte)
- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO - ausnahmsweise zulässig (kerngebiets- und nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten)
- Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO - nicht zulässig

Abbildung 47 Übersicht über die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten

Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten	kerngebietstypisch		nicht-kerngebietstypisch	
	allgemein	ausnahmsweise	allgemein	ausnahmsweise
<b>Baugebiet</b>				
Besondere Wohngebiete (WB)				x
Dorfgebiet (MD)				x
überwiegend nicht gewerblich geprägte Mischgebiete (MI)				x
überwiegend gewerblich geprägte Mischgebiete (MI)			x	
Gewerbegebiete (GE)		x		x
Kerngebiete (MK)	x		x	

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Trotz ihrer Zulässigkeit oder ausnahmsweisen Zulassungsfähigkeit in den einzelnen Baugebieten können Vergnügungsstätten jedoch im Einzelfall nach § 15 BauNVO unzulässig sein, wenn

- sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen (Absatz 1 Satz 1) oder
- von ihnen für das Baugebiet selbst oder dessen Umgebung unzumutbare Belästigungen oder Störungen ausgehen können (Absatz 1 Satz 2).

Die Neuregelungen der BauNVO 1990 zu Vergnügungsstätten finden keine Anwendung auf Bebauungspläne, die vor Inkrafttreten der Novellierung am 27. Januar 1990 offen lagen, da der Verordnungsgeber die Überleitungsvorschrift des § 25 c Abs. 3 BauNVO wieder aufgehoben hat. Die herrschende Meinung ist, dass bis zum Inkrafttreten der BauNVO 1990 Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe nicht nur in MK-Gebieten und ausnahmsweise in WB-Gebieten genehmigungsfähig sind, sondern auch in den weiteren Baugebieten, soweit dort Gewerbebetriebe jeweils zulässig sind.<sup>43</sup> Dagegen hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Grundsatzurteil u. a. ausgeführt: „In einem Mischgebiet kann eine Vergnügungsstätte als sonstiger Gewerbebetrieb nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig sein, wenn sie nicht den Typus der Vergnügungsstätten, wie er für Einrichtungen im Kerngebiet kennzeichnend ist, entspricht und keine wesentlichen Störungen für die Wohnruhe, vor allem am Abend und in der Nacht mit sich bringt.“<sup>44</sup>

*keine Anwendung der BauNVO 1990 auf Bebauungspläne, die vor 27.01.1990 offen lagen*

#### 24.4 Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich

Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens im unbeplanten Innenbereich ist unterschiedlich zu beurteilen, und zwar:

- Bei einer näheren Umgebung, die einem Baugebiet der BauNVO entspricht nach § 34 Abs. 2 BauGB, d. h., die BauNVO ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Baugebiet) unmittelbar anzuwenden. Dies bedeutet, dass die Gebiete so zu behandeln sind, als ob ein Baugebiet der BauNVO förmlich festgesetzt wäre.
- Bei einer näheren Umgebung, die uneinheitlich geprägt ist und keinem Baugebiet der BauNVO vergleichbar ist, nur nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Ist die nähere Eigenart keinem in der BauNVO genannten Baugebiet zuzuordnen, ist § 34 Abs. 1 BauGB anzuwenden. Ein Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und zu überbauender Grundstücksfläche nur dann ein, wenn es sich innerhalb des sich aus seiner näheren Umgebung ergebenden Rahmens hält. Ein ausgefallenes Vorhaben kann sich dennoch einfügen, wenn es im Verhältnis zu seiner näheren Umgebung keine bewältigungsbedürftigen Spannungen erzeugt oder vorhandene Spannungen verstärkt.

Ist in der näheren Umgebung keine Vergnügungsstätte vorhanden, fügt sich eine Vergnügungsstätte im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB

---

<sup>43</sup> andere Meinung VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 15.05.1979 - V442/79-BRS 35 Nr. 36, das ausführt, dass Wortlaut, Sinn, Zusammenhang und Zweck der in Rede stehenden Vergnügungsstätten der BauNVO dafür sprechen, Vergnügungsstätten nicht als Gewerbebetriebe im Sinne der BauNVO einzustufen

<sup>44</sup> Grundsatzurteil vom 25. Januar 1983 (Baurecht 1984, S. 142)



nur ein, wenn sie die gegebene Situation nicht negativ in Bewegung setzt.<sup>45</sup>

#### 24.5 Übersicht zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach BauNVO 1990

BauNVO 1990	Zulässigkeit	Bemerkung
<b>Kerngebiete</b> § 7 Abs. 2 Nr. 2	zulässig	Das BVerwG hat hinsichtlich der Zweckbestimmung als typisch für Kerngebiete diejenigen Vergnügungsstätten angesehen, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“.
<b>Mischgebiete</b> § 6 Abs. 2 Nr. 8	zulässig	nicht-kerngebietstypisch (§ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind
<b>Mischgebiete</b> § 6 Abs. 3	ausnahmsweise zulässig	nicht-kerngebietstypisch (§ 4a Abs. 3, Nr. 2 BauNVO) in Gebieten, die nicht überwiegend gewerblich genutzt sind
<b>Besondere Wohngebiete</b> § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO	ausnahmsweise zulässig	nicht-kerngebietstypisch
<b>Dorfgebiete</b> § 5 Abs. 3	ausnahmsweise zulässig	nicht-kerngebietstypisch (§ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
<b>Gewerbegebiete</b> § 8 Abs. 3 Nr. 3	ausnahmsweise zulässig	Vergnügungsstätten jeglicher Art
<b>Kleinsiedlungsgebiete</b> (§ 2)	unzulässig	
<b>Reine Wohngebiete</b> (§ 3)	unzulässig	
<b>Allgemeine Wohngebiete</b> (§ 4)	unzulässig	
<b>Industriegebiete</b> (§ 9)	unzulässig	

<sup>45</sup> BVerwG Urteil 15.12.1994 - 4 C 13.93 - Baurecht 3/1995, S. 361

## 24.6 Anhang 2: Rechtsprechung zu Vergnügungsstätten

Zur allgemeinen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (vgl. Kap. 4) und den bereits zitierten Urteilen und Beschlüssen sind weitere Rechtsprechungen der Verwaltungsgerichte zu beachten. Im Folgenden wird ein Überblick über die wichtigste Rechtsprechung seit 1987 gegeben.

Tabelle 3 Urteile und Beschlüsse der Verwaltungsgerichte

Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
1	OVG Lüneburg	28.06.85		6 A 8/84	BRS 44 Nr. 233	Der Umbau eines früheren Ladengeschäftes in eine Spielhalle ist eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung nach dem Städtebauförderungsgesetz Zulässigkeit in einzelnen Baugebieten
2	BVerwG	21.02.86		4 C 31/83	NVwZ 86 S. 643	Vergnügungsstätte im Mischgebiet (bejaht bei 54 qm Nutzfläche)
3	BVerwG		22.05.87	4 N 4.86	BauR 87 S. 520	Ausschluss von Vergnügungsstätten im Kerngebiet (BauNVO 77)
4	OVG Münster	24.06.87		11 A 1389/85	BauR 87 S. 665	Zulässigkeit einer Spielhalle im Mischgebiet bei 65 qm Nutzfläche und Beschränkung der Öffnungszeiten bis 22:00 Uhr
5	OVG Bremen		31.08.87	1 B 66/87	BRS 47 Nr. 206	Festsetzung von Öffnungszeiten für Spielothek zulässig, wenn erst dadurch genehmigungsfähig
6	OVG Lüneburg	11.09.87		6 A 139/86	BRS 47 Nr. 51	Spielhallen bis etwa 100 qm können im Mischgebiet zulässig sein
7	VG Schleswig	29.04.88		2 A 120/87	n.v.	Nutzungsänderung in Automaten-Spielhalle in Gemengelage (Mischgebiet/ Gewerbegebiet ...) – hier: unzulässig bei 150 qm Nutzfläche
8	OVG Lüneburg	14.06.88		1 A 31/87	Die Gemeinde 88 S. 358	Nutzungsänderung in eine Spielhalle; Zulässigkeit in den einzelnen Baugebieten
9	BVerwG		28.07.88	4 B 119.88	BauR 88 S. 693	Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind weder im Misch- noch im Gewerbegebiet allgemein zulässig (hier: Spielhalle über 200 qm)
10	VGH Mannheim		23.02.89	5 S 2128/88	NVwZ 90 S. 86	Eine Spielhalle mit einer Nutzfläche von wesentlich mehr als 100 qm ist in einem Mischgebiet einer ländlichen Gemeinde unzulässig
11	OVG Hamburg	27.02.89		Bf 35/88	BauR 89 S. 707	Spielhalle im allgemeinen Wohngebiet (hier verneint) Bestandsschutz bei der Nutzungsänderung einer Diskothek in eine Spielhalle
12	VGH Mannheim		27.06.89	8 S 477/89	NVwZ 90 S. 86	Spielcasino mit 2 Spieltischen für Roulette im Industriegebiet zulässig
13	OVG Lüneburg	29.06.89		1 A 87/87	Die Gemeinde 91 S. 26	Genehmigung von Nutzungsänderungen, Spielhallen in der Innenstadt und Ausschluss im Bebauungsplan
14	VGH Mannheim	02.08.90		3 S 26/90	BauR 90 S. 705	Grundflächenbegriff nach der Spielhallenverordnung Kein Einfügen einer kleinen Spielhalle in eine ländliche Umgebung (entspr. Mischgebiet)





Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
15	OVG Bremen		04.04.91	1 B 74/90	BauR 4/91, 434	Aufnahme von 20 Videokabinen in ein Verkaufsgeschäft stellt eine baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar und gibt dem Betrieb den Charakter einer Vergnügungsstätte. Schwellenwert sind drei Kabinen
16	BVerwG		29.07.91	4 B 40.91	BauR 91 S. 714	Spielhalle im Kerngebiet (hier: 790 qm)
17	VGH Mannheim	20.08.91		5 S 2881/90	juris	regelmäßig ist eine Spielhalle über 100 qm Nutzfläche im Mischgebiet nicht zulässig
18	OVG Schleswig	16.12.91		1 L 43/91	Die Gemeinde 92 S. 164	bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Spielhallen im allgemeinen Wohngebiet (hier bejaht)
19	OVG Schleswig	16.12.91		1 L 43/91	SchlHA 93 S. 192	zur Zulässigkeit einer Spielhalle/ Abgrenzung allgemeines Wohngebiet – Mischgebiet
20	OVG Münster	13.01.92		2 K 1343/90	SHGT Informationsdienst 92 S. 77	Häufung von Spielhallen im Mischgebiet
21	OVG Schleswig	28.01.92		1 L 57/91	SchlHA 93 S. 193	Ausschluss von Spielhallen im Kerngebiet
22	OVG Schleswig	28.01.92		1 L 57/91	Die Gemeinde 93 S. 352	zum Ausschluss von Spielhallen im Kerngebiet
23	OVG Münster	17.06.92		11 A 1434/89	juris	Spielhalle mit 72 qm Nutzfläche und Beschränkung der Öffnungszeiten im Mischgebiet zulässig
24	BVerwG	20.08.92		4 C 54.89	DVBl. 93 S. 109	keine Einheit von zwei selbständigen Spielhallen auf demselben Grundstück
25	BVerwG		29.10.92	4 B 103/92	BRS 54 Nr. 49	Spielhalle mit Gaststätte – Umstände des Einzelfalls entscheiden über Kerngebietstypik
26	VG Schleswig	24.11.92		2 A 170/89	n.v.	Nutzungsänderung in Diskothek (hier: unzulässig)
27	VGH München	11.12.92		2 N 90.2791	DÖV 93 S. 533	Ausschluss bestimmter Art von Vergnügungsstätten im historischen Ortszentrum eines religiös geprägten Fremdenverkehrsorts
28	OVG Münster	10.05.93		11 A 1438/91	BauR 93 S. 702	Verbindung einer Spielhalle mit einer Cafeteria im Mischgebiet
29	BVerwG		07.02.94	4 B 179/93	DÖV 94 S. 570	überwiegende Prägung durch gewerbliche Nutzung im Mischgebiet
30	OVG Münster	21.06.94		11 A 1113/91	BauR 95 S. 367	Mischgebiet/ Prägung durch überwiegend gewerbliche Nutzung Nutzfläche (hier: Aufsichtsbereich)
31	OVG Münster	16.06.97		10 A 6264/97	juris	Zulässigkeit von weiterer Spielhalle im Mischgebiet
32	VG Freiburg	24.10.00		4 K 1178/99	www.benkelberg.com. - Urteile - Volltextsuche: 4K1178/99	Genehmigung für den Bau eines Appartementhauses in einem Industriegebiet (ausschließlich für Prostitution), weil es sich beim Objekt nicht um eine Vergnügungsstätte handelt.
33	VGH Mannheim	12.09.02		8 S 1571/02	BauR 03 S. 295	Schwellenwert von 100 qm Nutzfläche ist nur Anhaltswert
34	BVerwG		07.01.03	6 B 70.02	<a href="http://www.rakotz.de/spielhalle.htm">http://www.rakotz.de/spielhalle.htm</a>	Untersagung der Eröffnung einer Spielhalle wegen kriminalitätsgeeignetem Umfeld



Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
35	VG Osnabrück	30.04.04			<a href="http://www.dbovg.niedersachsen.de">http://www.dbovg.niedersachsen.de</a> - Suchen Aktenzeichen - Auswahl Gericht - Eingabe Az	Nachträgliche Erteilung einer Baugenehmigung für Spielhallen in einem Kerngebiet. Grund: Der Ausschluss von Spielhallen im Bebauungsplan setzt die Ausweisung der maßgebenden Gründe für den Ausschluss in der Planbegründung oder in sonstigen Unterlagen voraus
36	VG München	22.07.04		Az. M 11 K 03.5710	VHW Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) „Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten“ 2009	In einem Gewerbegebiet ohne Vergnügungsstättennutzung kann die Ausnahmezulässigkeit nicht versagt werden, wenn nicht andere städtebauliche Gründe dagegen sprechen.
37	OVG Berlin		10.11.04	2 S 50/04	<a href="http://www.baurecht-brandenburg.de/texte/OVGB3.pdf">http://www.baurecht-brandenburg.de/texte/OVGB3.pdf</a>	Sanierungsgebiet: Untersagung der Nutzung eines Raums in einem Lokal als Diskothek, weil nicht vereinbar mit Mischgebietscharakter und Sanierungsziel
38	VGH Baden-Württemberg	03.03.05		3 S 1524/04	<a href="http://www.juraforum.de">http://www.juraforum.de</a> - Urteile im Volltext - Auswahl Gericht - Auswahl Datum	Veränderungssperre in MK zulässig bei Trading-Down-Effekt durch Vergnügungsstätte
39	BVerwG		20.11.05	4 B 56.06	<a href="http://lexetius.com">http://lexetius.com</a> Volltextsuche: Vergnügungsstätte	Einstufung einer Veranstaltungshalle (Zweck: türkisch-kurdische Hochzeiten) als nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätte
40	VG Minden		10.02.06	1 L 69/06	<a href="http://www.kostenlose-urteile.de">http://www.kostenlose-urteile.de</a> - Urteilsuche anhand Aktenzeichen	Umwandlung eines Ladenlokals in ein Wettbüro benötigt neue Baugenehmigung
41	OVG Rheinland-Pfalz		13.03.06	A 11599/05	<a href="http://www.advogaran.t.de">http://www.advogaran.t.de</a> - Infocenter - Archiv - Baurecht 2006 - Planvorgaben	Untersagung der Umnutzung eines Zahntechniklabors in eine Sauna mit Prostitutionsausübung
42	VG Stuttgart		04.05.06	12 K 1360/06	<a href="http://vgstuttgart.de">http://vgstuttgart.de</a> Suche: Vergnügungsstätte	Genehmigung der Nutzungsänderung eines bestehenden Verwaltungsgebäudes in einen FKK-Sauna Club
43	VG Stuttgart		12.06.06	16 K 1782/06	<a href="http://www.juriforum.de">http://www.juriforum.de</a> Erweiterte Suche: - Spielhalle Stuttgart - Rechtsprechung - Gericht	Bei einem hinreichend konkretisierten Planungskonzept für ein Kerngebiet ist die Zurückstellung eines Bauantrags für eine Spielhalle rechtmäßig
44	VG Frankfurt		19.09.06	3 TG 2161/06	<a href="http://www.kostenlose-urteile.de">http://www.kostenlose-urteile.de</a> - Urteilsuche anhand Aktenzeichen	Untersagung der Nutzungsänderung eines Ladenlokals in ein Sportwettenbüro aufgrund anderer bauplanungsrechtlicher Anforderungen
45	VGH Baden-Württemberg	02.11.06		8 S 1891/05	<a href="http://www.juraforum.de">http://www.juraforum.de</a> - Urteile im Volltext - Auswahl Gericht - Auswahl Datum	Spielhalle mit 10 (nicht gerundet) Geldspielgeräten in der Regel in MI nicht zulässig



Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
46	OVG Lüneburg	24.04.07			<a href="http://www.dbovg.niedersachsen.de">http://www.dbovg.niedersachsen.de</a> - Suchen Aktenzeichen - Auswahl Gericht - Eingabe Az	Untersagung der Nutzung eines leerstehenden Gebäudes als Bordell. Grund: Verletzung einer Veränderungssperre
47	VG Frankfurt		19.06.08	3 A 825/08.Z	<a href="http://www.rechtscentrum.de">http://www.rechtscentrum.de</a> - Datenbank Verwaltungsrecht - Suche: Vergnügungsstätte	Untersagung der Eröffnung einer Spielhalle. Grund: Maßgebend weder Art der baulichen Nutzung, noch der § 34, noch die BauNVO, sondern geltender einfacher Bebauungsplan
48	VG Gelsenkirchen	09.07.08		10 K 2870/07	<a href="http://www.juriforum.de">http://www.juriforum.de</a> Erweiterte Suche: - Spielhalle Gelsenkirchen - Rechtsprechung - Gericht	Im Mischgebiet sind Spielhallen unzulässig, wenn sie wegen ihrer Zweckbestimmung und ihres Umfangs als kerngebietstypisch einzustufen sind
49	Hessischer VGH		25.08.08	3 UZ 2566/07	<a href="http://www.juraforum.de">http://www.juraforum.de</a> - Urteile im Volltext - Auswahl Gericht - Auswahl Datum	Unzulässigkeit von (weiteren) Wettbüros, wenn im Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets; Gebot der Rücksichtnahme
50	BVerwG	04.09.2008		4 BN 9/08	VHW Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) „Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten“ 2009	Die Verhinderung des sog. Trading-Down-Effekts stellt einen besonderen städtebaulichen Grund i. G. von §1 Abs. 9 BauNVO dar, der den Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigen kann.
51	OVG Lüneburg		11.12.08	2 B 101/08	<a href="http://www.dbovg.niedersachsen.de">http://www.dbovg.niedersachsen.de</a> - Suchen Aktenzeichen - Auswahl Gericht - Eingabe Az	Zu Fragen des Nachbarschutzes gegen eine Befreiung für eine Spielhalle von einer Planfestsetzung, mit der Vergnügungsstätten im Kerngebiet nach § 1 Abs. 5 BauNVO (teilweise) ausgeschlossen wurden
52	VG Neustadt a.d. Weinstraße	23.02.09		4 K 1199/08.NW	<a href="http://www.justiz.rlp.de">http://www.justiz.rlp.de</a> Rechtsprechung: - Gerichtstyp - Gerichtsort - Entscheidungsdatum	Versagen der Baugenehmigung für Spielhalle in einem Gewerbegebiet wegen der geplanten Dimension des Vorhabens
53	VG Karlsruhe		10.03.09		<a href="http://www.kruegerautomaten.de">http://www.kruegerautomaten.de</a> - Stadtgespräch - mit Datum vom 17.03.09	„bloße“ Wettannahmestellen sind nicht per se eine Vergnügungsstätte im bauplanungsrechtlichen Sinne
54	VG Augsburg	11.03.09		15 BV 08.1306	<a href="http://www.landeshausverwaltung.bayern.de/documents/15a1306b.pdf">http://www.landeshausverwaltung.bayern.de/documents/15a1306b.pdf</a>	Versagung einer Baugenehmigung für Spielhallen im Bahnhofsgebäude aus Gründen des öffentlichen Interesses. Fachplanungsrecht verhindert Einschreiten der unteren Bauaufsichtsbehörde nicht



Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
55	VGH Mannheim		26.08.2009	3 S 1057/09	VHW Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) „Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten“ 2009	Ist ein faktisches Gewerbegebiet bislang frei von Vergnügungsstätten und wird seine Eigenart durch das Vorhandensein eines Berufsbildungszentrums geprägt, kommt ggf. auch ein Verstoß gegen § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO in Betracht. Ein Betrieb von vier kerngebietstypischen Spielstätten (mit einer Nutzfläche von jeweils 144 qm) unter einem Dach in einem faktischen Gewerbegebiet, ist nicht als Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässig.
56	VG Gelsenkirchen	16.11.10		5 K 2814/09	<a href="http://datenbank.werner-baurecht.de/">http://datenbank.werner-baurecht.de/</a>	Verfügen zwei Spielhallen über einen gemeinsamen Aufsichtsbereich, der von ihnen nur durch einen Tresen abgetrennt ist, so sind beide Spielhallen ein einzelnes Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Sinn.