

*Betreff:*

**Aufhebungssatzungen für die Bebauungspläne****OE 3 (Baublock 52/2c Urfassung), vom 11. November 1974****OE 4 (Baublock 52/2c 1. Änderung), vom 10. Juni 1975****Stadtgebiet zwischen Biberweg, Oker, A 392 und Celler Heerstraße****Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

Organisationseinheit:	Datum:
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	05.09.2016

**Beschluss:**

"1. Die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eingegangene Stellungnahme ist entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß der Anlage 5 zu behandeln.

2. Die Aufhebungssatzungen für die in der Sitzung ausgehängten Bebauungspläne OE 3 (Baublock 52/2c Urfassung), vom 11. November 1974 und OE 4 (Baublock 52/2c 1. Änderung), vom 10. Juni 1975 werden gemäß § 1 (8) in Verbindung mit § 10 (1) BauGB beschlossen.

3. Die zugehörigen Begründungen mit Umweltbericht zu den Aufhebungssatzungen werden beschlossen."

**Sachverhalt:****Beschlusskompetenz**

Die Zuständigkeit des Rates für den Satzungsbeschluss ergibt sich aus § 58 (2) Nr. 2 NKomVG.

**Planungsziel**

Für das Stadtgebiet zwischen Biberweg, Oker, A 392 und Celler Heerstraße wurden die folgenden Bebauungspläne vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossen und traten mit Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft:

OE 3 (Baublock 52/2c Urfassung), Rat: 19. Februar 1974, Rechtskraft: 11. November 1974  
OE 4 (Baublock 52/2c 1. Änderung), Rat: 15. April 1975, Rechtskraft: 10. Juni 1975

Die Bebauungspläne OE 3 und OE 4 sollen endgültig aufgehoben werden. Dafür ist die Durchführung eines eigenständigen Verfahrens erforderlich.

Eine kleinere Teilfläche des Bebauungsplans OE 3 wurde bereits im Jahr 1994 durch den Bebauungsplan „Biberweg-Südwest“, OE 41, überplant. Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans OE 3 und für den Bebauungsplan OE 4 wird parallel zum Aufhebungsverfahren der neue Bebauungsplan „Biberweg“, OE 41, aufgestellt. Die Bebauungspläne O 3 und OE 4 sind somit nicht mehr erforderlich. Es ist beabsichtigt, die Aufhebungssatzungen erst nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes OE 41 in Kraft treten zu lassen.

### **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen**

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 23. November 2015 bis 23. Dezember 2015 durchgeführt. Es ging eine Stellungnahme der Telekom ein, deren Hinweise sich jedoch inhaltlich auf den neuen Bebauungsplan OE 41 bezogen. Bedenken gegen die Aufhebungen wurden nicht vorgebracht. Die Stellungnahme ist in der Anlage 5 aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Am 14. Juni 2016 wurde die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 23. Juni 2016 bis 25. Juli 2016 durchgeführt. Es wurden keine Stellungnahmen zu den Aufhebungssatzungen abgegeben.

### **Empfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, die in der Anlage 5 aufgeführte Stellungnahme den Vorschlägen der Verwaltung entsprechend zu behandeln und die Aufhebungen der Bebauungspläne OE 3 (Baublock 52/2c Urfassung) und OE 4 (Baublock 52/2c 1. Änderung) als Satzungen sowie die Begründungen mit Umweltbericht zu beschließen.

Leuer

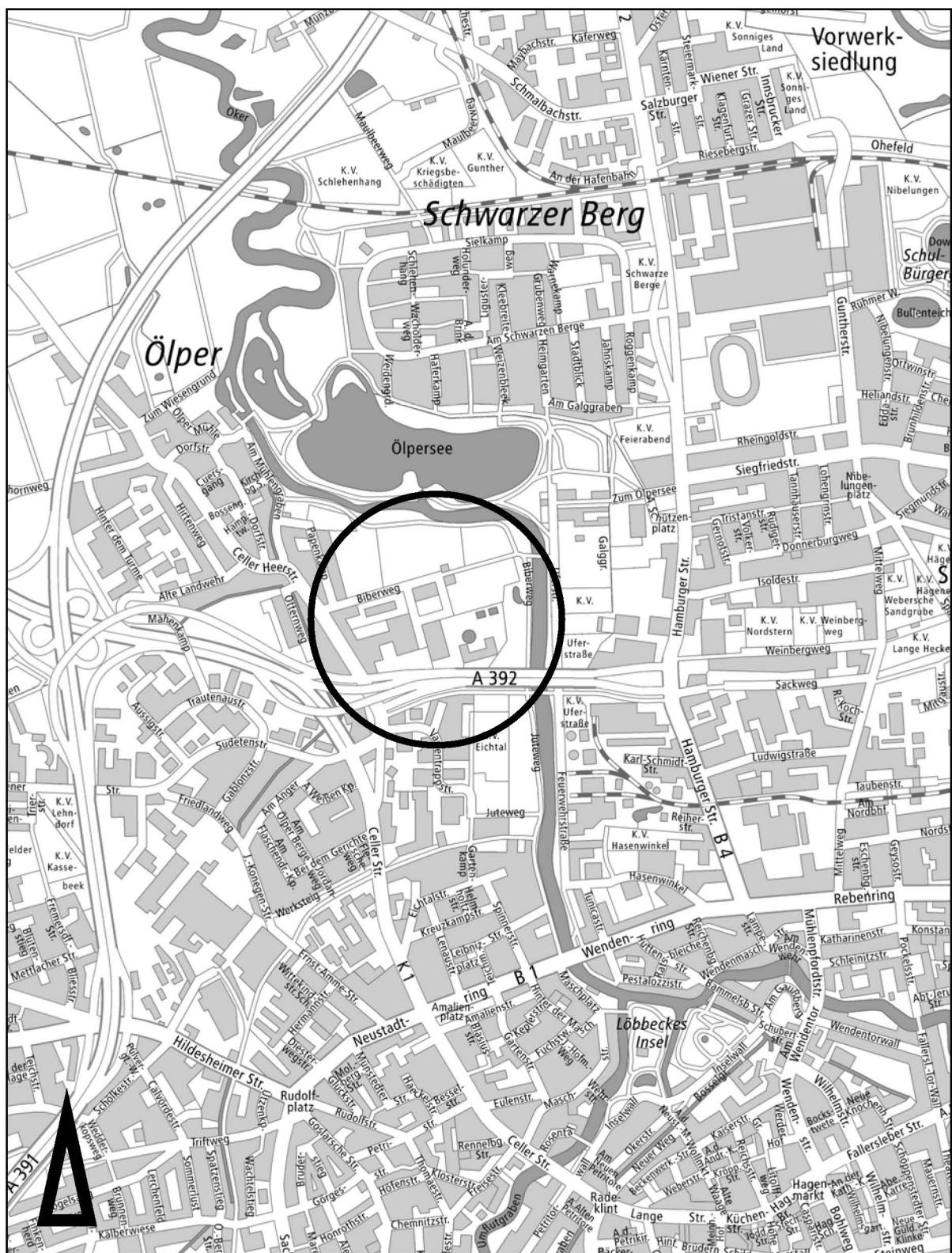
#### **Anlagen:**

- |               |  |
|---------------|--|
| Anlage 1:     | Übersichtskarte  |
| Anlage 2.1 a: | Aufhebungssatzung OE 3   |
| Anlage 2.1 b  | Begründung mit Umweltbericht OE 3  |
| Anlage 2.2 a: | Aufhebungssatzung OE 4   |
| Anlage 2.2 b  | Begründung mit Umweltbericht OE 4  |
| Anlage 3.1 a: | Zeichnerische Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes<br>OE 3                                      |
| Anlage 3.1 b: | Textliche Festsetzungen und Hinweise des aufzuhebenden<br>Bebauungsplanes OE 3                             |
| Anlage 3.2 a: | Zeichnerische Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes<br>OE 4                                      |
| Anlage 3.2 b: | Textliche Festsetzungen und Hinweise des aufzuhebenden<br>Bebauungsplanes OE 4                             |
| Anlage 4:     | Kartierung aufzuhebender Bebauungspläne und zukünftiges Recht  |
| Anlage 5:     | Behandlung der Stellungnahme aus der Beteiligung der Behörden<br>gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen |

**Aufhebungssatzungen  
Baublock 52/2 c, Urfassung  
Baublock 52/2 c, 1. Änderung**

**OE 3  
OE 4**

**Übersichtskarte**



**Aufhebungssatzung  
für den Bebauungsplan  
Baublock 52/2 c Urfassung**

**OE 3**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und Abs. 8 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311) hat der Rat der Stadt Braunschweig diese Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht am **Datum** beschlossen.

**Stand Rechtsgrundlagen: 17. Februar 2016**

§ 1 Der Bebauungsplan OE 3 (Baublock 52/2 c Urfassung) vom 11. November 1974 wird aufgehoben.

§ 2 Von der Aufhebungssatzung ist das Stadtgebiet zwischen Biberweg, Oker, A 392 und Celler Heerstraße betroffen.

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung entspricht dem Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes OE 3.

§ 3 Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig in Kraft.

Braunschweig, den

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

I. V. Leuer  
Stadtbaurat

Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan

**Baublock 52/2 c Urfassung**

**OE 3**

Begründung mit Umweltbericht

**Inhaltsverzeichnis:**

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel der Aufhebungssatzung	4
4	Planungsrechtliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung	5
5	Sonstige wesentliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung	5
6	Umweltbericht	6

## 1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 17. Februar 2016 -

### 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

### 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

### 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

### 1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

### 1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

### 1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490)

### 1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

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

### 1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

### 1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)

## 2 Bisherige Rechtsverhältnisse

### 2.1 Regional- und Landesplanung

Der Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung wird im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2008) nachrichtlich als „vorhandener Siedlungsbereich“ dargestellt. Weitere Darstellungen enthält das RROP nicht.

Die Aufhebung des Bebauungsplans OE 3 steht den Zielen der Regional- und Landesplanung nicht entgegen.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. Er enthält in seiner aktuellen Fassung für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Wohnbaufläche im Nordwesten
- Gewerbliche Baufläche im Südwesten
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz im Nordosten
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abwasserpumpwerk im Südosten
- Überschwemmungsgebiet an der Oker

Die Aufhebung des Bebauungsplans OE 3 hat für die Darstellungen des Flächennutzungsplanes keine Konsequenzen.

## 2.3 Bebauungspläne

### 2.3.1 Aufzuhebender Bebauungsplan OE 3, (Baublock 52/2 c Urfassung) vom 11. November 1974

Der Bebauungsplan OE 3 verfolgte als städtebauliches Ziel die Sicherung bzw. den Ausbau eines Gewerbegebietes, einer kleinen Wohnbaufläche, einer Schulfläche, einer Fläche für das Tierheim, einer öffentlichen Grünfläche sowie einer Fläche für die Abwasserentsorgung einschließlich der für diese Nutzungen erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen.

Zur Umsetzung der genannten städtebaulichen Ziele trifft der Bebauungsplan OE 3 im Wesentlichen folgende Festsetzungen: Gewerbegebiet, Allgemeines Wohngebiet, Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“, Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasserpumpwerk“, Sondergebiet „Tierheim“, Grünflächen und Verkehrsflächen. Entlang der Oker ist das Überschwemmungsgebiet nachrichtlich übernommen worden. Ferner wurden Flächen für die Neuanlage der A 392 aus dem Planfeststellungsverfahren nachrichtlich übernommen.

Mit seinen Festsetzungen ist der Bebauungsplan OE 3 als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB einzustufen. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben ist danach anhand des Bebauungsplans abschließend möglich.

### 2.3.2 Sonstige Bebauungspläne

Im Nordosten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans OE 3 von dem Bebauungsplan OE 4 aus dem Jahr 1975 überplant, der für die öffentliche Grünfläche die Zweckbestimmung „Sportplatz“ festsetzt. Diese Planung wurde realisiert.

Im Nordwesten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans OE 3 von dem Bebauungsplan „Biberweg-Südwest“, OE 31, aus dem Jahr 1994 überplant, der im Bereich Celler Heerstraße/Biberweg ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Diese Planung wurde bis auf ein noch unbebautes Wohngrundstück realisiert.

Mit Rechtskraft dieser Bebauungspläne ist der Bebauungsplan OE 3 in dem Bereich zwar außer Kraft getreten, jedoch nicht endgültig aufgehoben worden.

Der Bebauungsplan OE 4 soll parallel zu dieser Aufhebungssatzung ebenfalls aufgehoben werden. Der Bebauungsplan OE 31 bleibt erhalten.

### **3 Anlass und Ziel der Aufhebungssatzung**

---

Der aufzuhebende Bebauungsplan umfasst das Stadtgebiet zwischen Biberweg, Oker, A 392 und Celler Heerstraße.

Für den überwiegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes OE 3 soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat am 8. Juli 2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Biberweg“, OE 41, beschlossen. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es im Wesentlichen, eine Nachnutzung der nicht mehr benötigten Schulfläche auf dem Grundstück Biberweg 31 zu ermöglichen. Nach der aktuellen Planung soll hier auf einer Teilfläche ein Flüchtlingsheim entstehen. Ferner soll für das Tierheim eine Erweiterungsfläche gesichert werden. Darüber hinaus sollen die bisherigen Festsetzungen für die übrigen Nutzungen an die aktuellen Erfordernisse angepasst werden (z.B. Immissionsschutz).

Das Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan OE 3 soll parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Biberweg“, OE 41 durchgeführt werden. Es ist beabsichtigt die Aufhebungssatzung erst mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplans OE 41 in Kraft in Kraft treten zu lassen.

Sollte einer der neuen Bebauungspläne OE 31 oder OE 41 außer Kraft treten, z.B. durch gerichtliche Feststellung der Nichtigkeit, so würde der alte Bebauungsplan OE 3 nicht wieder aufleben. Die Notwendigkeit eines neuen Planverfahrens wäre in diesem Fall zu prüfen, soweit sich die weitere bauliche Entwicklung nicht über § 34 BauGB steuern ließe.

Die Aufhebung des Bebauungsplans OE 3 dient auch der Bereinigung des Plankatasters.

## **4 Planungsrechtliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung**

---

### **4.1 Flächennutzungsplan**

Die Aufhebung des Bebauungsplans OE 3 hat für die Darstellungen des Flächennutzungsplanes unmittelbar keine Konsequenzen.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans weichen teilweise von den heutigen bzw. den geplanten Nutzungen ab. Der Flächennutzungsplan soll deshalb unter Berücksichtigung im Bebauungsplan OE 31 bereits getroffenen (Wohngebiet) und der im Bebauungsplan OE 41 vorgesehenen Festsetzungen (Gewerbegebiet, Flächen für Sportanlagen, Sondergebiete Tierheim und Flächen für die Abwasserentsorgung) geändert werden. Es handelt sich dabei um die 127. Änderung des Flächennutzungsplanes „Biberweg“.

Die Rechtskraft dieser FNP-Änderung ist die Voraussetzung für das Inkrafttreten des Bebauungsplans OE 41. Es ist beabsichtigt diese Aufhebungssatzung erst mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplans OE 41 in Kraft treten zu lassen. Somit kann im Zuge der genannten Verfahren eine Bereinigung der bisher teilweise überholten FNP-Darstellungen erreicht werden.

### **4.2 Bereiche mit neuen Bebauungsplänen**

Im Rahmen des Planverfahrens OE 41 werden alle öffentlichen und privaten Belange detailliert geprüft sowie gegeneinander und untereinander abgewogen. Dabei wird auch das bisherige Planungsrecht in die Abwägung eingesetzt. Es wird auf die Begründung zu dem Bebauungsplan OE 41 verwiesen. Eine vertiefende Betrachtung kann daher an dieser Stelle entfallen.

Es wird außerdem auf die Begründung zu dem Bebauungsplan OE 31 verwiesen. Auch im Rahmen des Planverfahrens OE 31 wurden die öffentlichen und privaten Belange geprüft und abgewogen.

### **4.3 Bereiche ohne neue Bebauungspläne**

Ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplans OE 3 wird nicht durch die genannten Bebauungspläne OE 31 und OE 41 überplant. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche der seit Jahrzehnten bestehenden A 392. Diese Teilfläche wurde im Bebauungsplan OE 3 für die Neuanlage der A 392 aus dem Planfeststellungsverfahren nachrichtlich übernommen. Es gibt keine Notwendigkeit, diese Fläche in den Bebauungsplan aufzunehmen, da die A 392 insgesamt durch das Planfeststellungsverfahren gesichert ist.

## **5 Sonstige wesentliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung**

---

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf von sieben Jahren aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer gemäß § 42 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Dies gilt insbesondere, wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder

die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Der Bebauungsplan OE 3 stammt aus dem Jahr 1974. Entschädigungsansprüche, die sich aus der Aufhebung des Bebauungsplans ergeben, sind nicht erkennbar. Auch die 7-Jahres-Frist ist weit überschritten.

Der Stadt Braunschweig entstehen durch die Aufhebung des Bebauungsplans OE 3 keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **6 Umweltbericht**

---

### **6.1 Beschreibung der Planung**

Der Bebauungsplan OE 3 soll aufgehoben werden.

### **6.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Eine Alternative zur Aufhebung des Bebauungsplans OE 3 besteht nicht, da er nicht mehr der tatsächlichen Entwicklung/den städtischen Zielvorstellungen im Plangebiet entspricht. Er wurde bzw. wird deshalb durch die Bebauungspläne OE 31 und OE 41 ersetzt.

### **6.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

Besondere planerische Vorgaben (Fachplanungen, Gutachten o.ä.) sind nicht zu berücksichtigen.

### **6.4 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen**

#### **Bebauungsplan OE 31**

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans OE 31 im Jahr 1994 waren Umweltbelange grundsätzlich, sowie insbesondere auch die die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu beachten und wurden in der Abwägung berücksichtigt. Es bestand noch nicht die Verpflichtung, diese Beachtung der Umweltbelange in einem separaten Umweltbericht darzulegen.

Eine überschlägige Prüfung ergibt folgendes Ergebnis: die überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässige Versiegelungsgrad im Bebauungsplan OE 31 entspricht im Wesentlichen den Festsetzungen gemäß Bebauungsplan OE 3. Das Wohngebiet ist bis auf ein noch unbebautes Grundstück realisiert. Somit ergeben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans OE 31 durch die Aufhebungssatzung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

## Bebauungsplan OE 41

Die Aufhebungssatzung soll erst und nur in Kraft treten, wenn der Bebauungsplan OE 41 ebenfalls in Kraft tritt. Eine Darstellung möglicher Auswirkungen auf die Umwelt durch die Aufhebung kann mit Hinweis auf die Berücksichtigung der Umweltbelange, die im Rahmen des Bebauungsplans OE 41 erfolgt, entfallen. Deshalb werden in diesem Umweltbericht keine näheren Ausführungen zur Beschreibung und Bewertung der Umwelt und zu Prognosen gemacht. Beschreibungen von Ausgleichsmaßnahmen und von Überwachungsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens OE 41 abschließend behandelt.

### 6.5 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan OE 3 soll aufgehoben werden, da er durch die Bebauungspläne OE 31 und OE 41 ersetzt wurde bzw. ersetzt wird, wenn der Bebauungsplan OE 41 in Kraft tritt. Im Rahmen der Planverfahren OE 31 und OE 41 wurden alle Umweltbelange detailliert geprüft. Die Aufhebungssatzung hat keine Umweltauswirkungen im Bereich des Bebauungsplanes OE 31. Umweltauswirkungen, die über die im Planverfahren OE 41 beschriebenen Umweltauswirkungen hinaus gehen, sind nicht zu erwarten.

**Aufhebungssatzung  
für den Bebauungsplan  
Baublock 52/2 c, 1. Änderung**

**OE 4**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und Abs. 8 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311) hat der Rat der Stadt Braunschweig diese Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht am **Datum** beschlossen.

**Stand Rechtsgrundlagen: 17. Februar 2016**

§ 1 Der Bebauungsplan OE 4 (Baublock 52/2 c, 1. Änderung) vom 10. Juni 1975 wird aufgehoben.

§ 2 Von der Aufhebungssatzung ist das Stadtgebiet zwischen Biberweg, Oker, A392 und Celler Heerstraße betroffen.

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung entspricht dem Geltungsbereich des aufzuhbenden Bebauungsplanes OE 4.

§ 3 Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig in Kraft.

Braunschweig, den

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

I. V. Leuer  
Stadtbaurat

Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan

**Baublock 52/2 c, 1. Änderung**

**OE 4**

Begründung mit Umweltbericht

**Inhaltsverzeichnis:**

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel der Aufhebungssatzung	4
4	Planungsrechtliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung	4
5	Sonstige wesentliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung	5
6	Umweltbericht	5

## **1 Rechtsgrundlagen**

- Stand: 17. Februar 2016 -

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

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

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

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

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

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

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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

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

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490)

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

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

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

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

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

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)

## **2 Bisherige Rechtsverhältnisse**

### **2.1 Regional- und Landesplanung**

Der Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung wird im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2008) nachrichtlich als „vorhandener Siedlungsbereich“ dargestellt. Weitere Darstellungen enthält das RROP nicht.

Die Aufhebung des Bebauungsplans OE 4 steht den Zielen der Regional- und Landesplanung nicht entgegen.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. In seiner derzeit geltenden Fassung enthält er folgende Darstellungen:

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz
- Überschwemmungsgebiet entlang der Oker

Die Aufhebung des Bebauungsplans OE 4 hat für die Darstellung des Flächennutzungsplanes keine Konsequenzen.

## 2.3 Bebauungspläne

### 2.3.1 Aufzuhebender Bebauungsplan OE 4 (Baublock 52/2 c, 1. Änderung) vom 10. Juni 1975

Der Bebauungsplan OE 4 verfolgte als städtebauliches Ziel die Schaffung einer Sportplatzfläche und einer öffentlichen Grünfläche.

Zur Umsetzung der genannten städtebaulichen Ziele trifft der Bebauungsplan OE 4 im Wesentlichen folgende Festsetzungen: öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Sportplatz und Parkanlage. Am westlichen Rand der Sportfläche ist eine Fläche für Stellplätze und eine überbaubare Grundstücksfläche für ein Vereinsheim (ein Vollgeschoss, Grundfläche max. 300 m<sup>2</sup>) festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet der Oker wurde nachrichtlich übernommen.

Mit seinen Festsetzungen ist der Bebauungsplan OE 4 als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB einzustufen. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben ist danach anhand des Bebauungsplans abschließend möglich.

### 2.3.2 Sonstige Bebauungspläne

Bei dem Bebauungsplan OE 4 handelt es sich um eine Änderung für einen Teilbereich des Bebauungsplans OE 3 aus dem Jahr 1974, der ebenfalls aufgehoben werden soll. Das Verfahren wird parallel zu dieser Aufhebungssatzung durchgeführt.

Ebenfalls um eine Änderung des Bebauungsplans OE 3 handelt es sich bei dem Bebauungsplan „Biberweg-Südwest“, OE 31, aus dem Jahr 1994. Dieser Bebauungsplan soll beibehalten werden, weil an seinen Festsetzungen (Allgemeines Wohngebiet), die weitestgehend umgesetzt wurden, weiterhin festgehalten wird.

### **3 Anlass und Ziel der Aufhebungssatzung**

---

Der aufzuhebende Bebauungsplan umfasst das Stadtgebiet zwischen Biberweg, Oker und Abwasserpumpwerk.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes OE 4 ausgewiesene Sportfläche und die öffentliche Grünfläche wurden hergestellt.

Für den Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes OE 4 soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Dafür hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig am 8. Juli 2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Biberweg“, OE 41, beschlossen. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es im Wesentlichen, eine Nachnutzung der nicht mehr benötigten Schulfläche Biberweg 31 zu ermöglichen. Nach der aktuellen Planung soll hier auf einer Teilfläche ein Flüchtlingsheim entstehen. Ferner soll für das Tierheim eine Erweiterungsfläche gesichert werden. Darüber hinaus sollen die bisherigen Festsetzungen für die übrigen Nutzungen an die aktuellen Erfordernisse angepasst werden (z.B. Immissionsschutz). Die Flächen für Sportanlagen sowie die öffentlichen Grünflächen einschließlich des mittlerweile entstandenen Jugendplatzes sollen gesichert werden. Ferner wird eine größere überbaubare Grundstücksfläche, z.B. für eine kleine Sporthalle, gesichert.

Das Aufhebungsverfahren soll parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Biberweg“, OE 41 durchgeführt werden. Es ist beabsichtigt die Aufhebungssatzung erst mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplans OE 41 in Kraft treten zu lassen.

Sollte der neue Bebauungsplan OE 41 außer Kraft treten, z.B. durch gerichtliche Feststellung der Nichtigkeit, so würde der alte Bebauungsplan OE 4 nicht wieder aufleben. Die Notwendigkeit eines neuen Planverfahrens wäre in diesem Fall zu prüfen, soweit sich die weitere bauliche Entwicklung nicht über § 34 BauGB steuern ließe.

Die Aufhebung des Bebauungsplans OE 4 dient auch der Bereinigung des Plankatasters.

### **4 Planungsrechtliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung**

---

#### **4.1 Flächennutzungsplan**

Die Aufhebung des Bebauungsplans OE 4 hat für die Darstellung des Flächennutzungsplanes keine Konsequenzen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans OE 4 entsprechen der heutigen und der geplanten Nutzung.

#### 4.2 Bereiche mit neuen Bebauungsplänen

Im Rahmen des Planverfahrens OE 41 werden alle öffentlichen und privaten Belange detailliert geprüft sowie gegeneinander und untereinander abgewogen. Dabei wird auch das bisherige Planungsrecht in die Abwägung eingesetzt. Es wird auf die Begründung zu diesem Bebauungsplan OE 41 verwiesen. Eine vertiefende Betrachtung kann daher an dieser Stelle entfallen.

### **5 Sonstige wesentliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung**

---

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf von sieben Jahren aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer gemäß § 42 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Dies gilt insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Der Bebauungsplan OE 4 stammt aus dem Jahr 1975. Entschädigungsansprüche, die sich aus der Aufhebung des Bebauungsplans ergeben, sind nicht erkennbar. Auch die 7-Jahres-Frist ist weit überschritten.

Der Stadt Braunschweig entstehen durch die Aufhebung des Bebauungsplans OE 4 keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **6 Umweltbericht**

---

#### 6.1 Beschreibung der Planung

Der Bebauungsplan OE 4 soll aufgehoben werden.

#### 6.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine Alternative zur Aufhebung des Bebauungsplans OE 4 besteht nicht. Er wird durch den Bebauungsplan OE 41 ersetzt.

#### 6.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Besondere planerische Vorgaben (Fachplanungen, Gutachten o.ä.) sind nicht zu berücksichtigen.

#### 6.4 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Die Aufhebungssatzung soll erst und nur in Kraft treten, wenn der Bebauungsplan OE 41 auch in Kraft tritt. Eine Darstellung möglicher Auswirkungen

auf die Umwelt durch die Aufhebung kann mit Hinweis auf die Berücksichtigung der Umweltbelange, die im Rahmen des Bebauungsplans OE 41 erfolgt, entfallen. Deshalb werden in diesem Umweltbericht keine näheren Ausführungen zur Beschreibung und Bewertung der Umwelt und zu Prognosen gemacht. Beschreibungen von Ausgleichsmaßnahmen und von Überwachungsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens OE 41 abschließend behandelt.

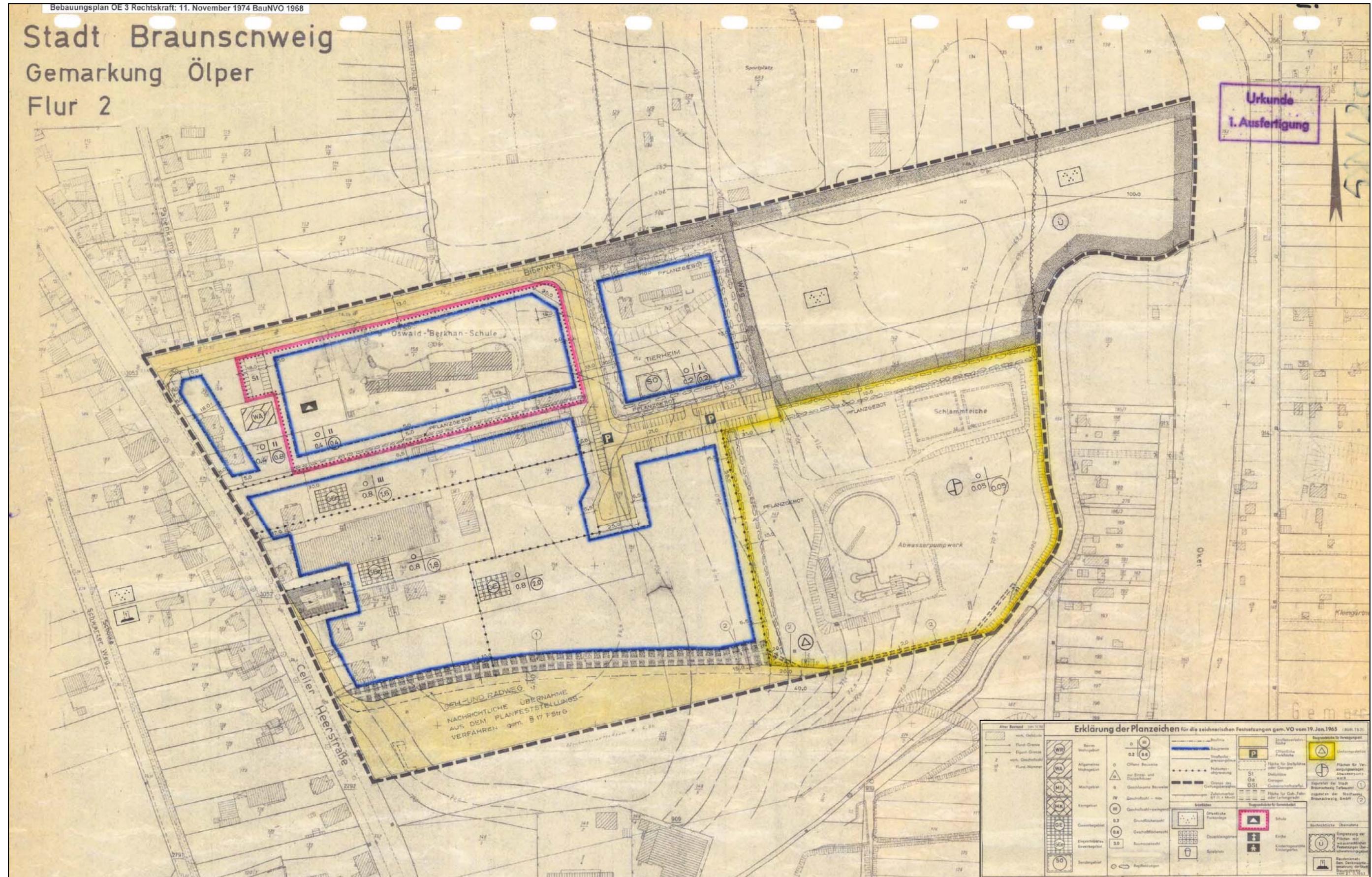
#### 6.5 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan OE 4 soll aufgehoben werden, da er durch den Bebauungsplan OE 41 ersetzt wird, wenn der Bebauungsplan OE 41 in Kraft tritt. Im Rahmen des Planverfahrens OE 41 werden alle Umweltbelange detailliert geprüft. Umweltauswirkungen, die über die im Planverfahren OE 41 beschriebenen Umweltauswirkungen hinaus gehen, sind nicht zu erwarten.

# Bebauungsplan **Baublock 52/2 c**

Verkleinerung der Zeichnerischen Festsetzungen, Rechtskraft 11. November 1974, Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968

OE 3



Bebauungsplan

**Baublock 52/2 c Urfassung**

**OE 3**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Rechtskraft 11. November 1974, Baunutzungsverordnung (BauNVO)1968

---

I Art der baulichen Nutzung

Im Baugebiet GEe (eingeschränktes Gewerbegebiet) sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, wie sie im Mischgebiet zulässig sind, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen, zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber zugelassen werden.

Bauliche oder sonstige Anlagen sind so anzutragen oder mit Lärmschutzvorrichtungen zu versehen, dass an den nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen Immissionsrichtwerte von tagsüber 55 und nachts 40 dB(A) nicht überschritten werden.

---

II Maß der baulichen Nutzung

1. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach dem Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen.
2. Auf der Fläche mit der Kennzeichnung „Tierheim“ sind bauliche oder sonstige Anlagen so anzutragen oder mit Lärmschutzvorrichtungen zu versehen, dass an der Westseite des Grundstücks Immissionsrichtwerte von tagsüber 60 und nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden.
3. Für die Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung „Pflanzgebot“ gilt folgendes:  
Je 10 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche sind zu pflanzen:  
2 baumartige Gehölze (wie Eberesche, Spitzahorn, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Erle, Lärche, Kiefer) und  
8 strauchartige Gehölze (wie Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn).

Die strauchartigen Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen.

Für die gesamte Bepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten der baum-sowie strauchartigen Gehölze zu pflanzen.

---

III Sonstige Festsetzungen

Zwischen dem Biberweg und dem Juteweg wird innerhalb der als öffentlichen Parkanlage ausgewiesenen Fläche ein 5 m breiter Rad- und Fußweg angelegt (s. Bebauungsentwurf) vgl. auch Bebauungsplan Baublock 52/2 a.

Hinweis:

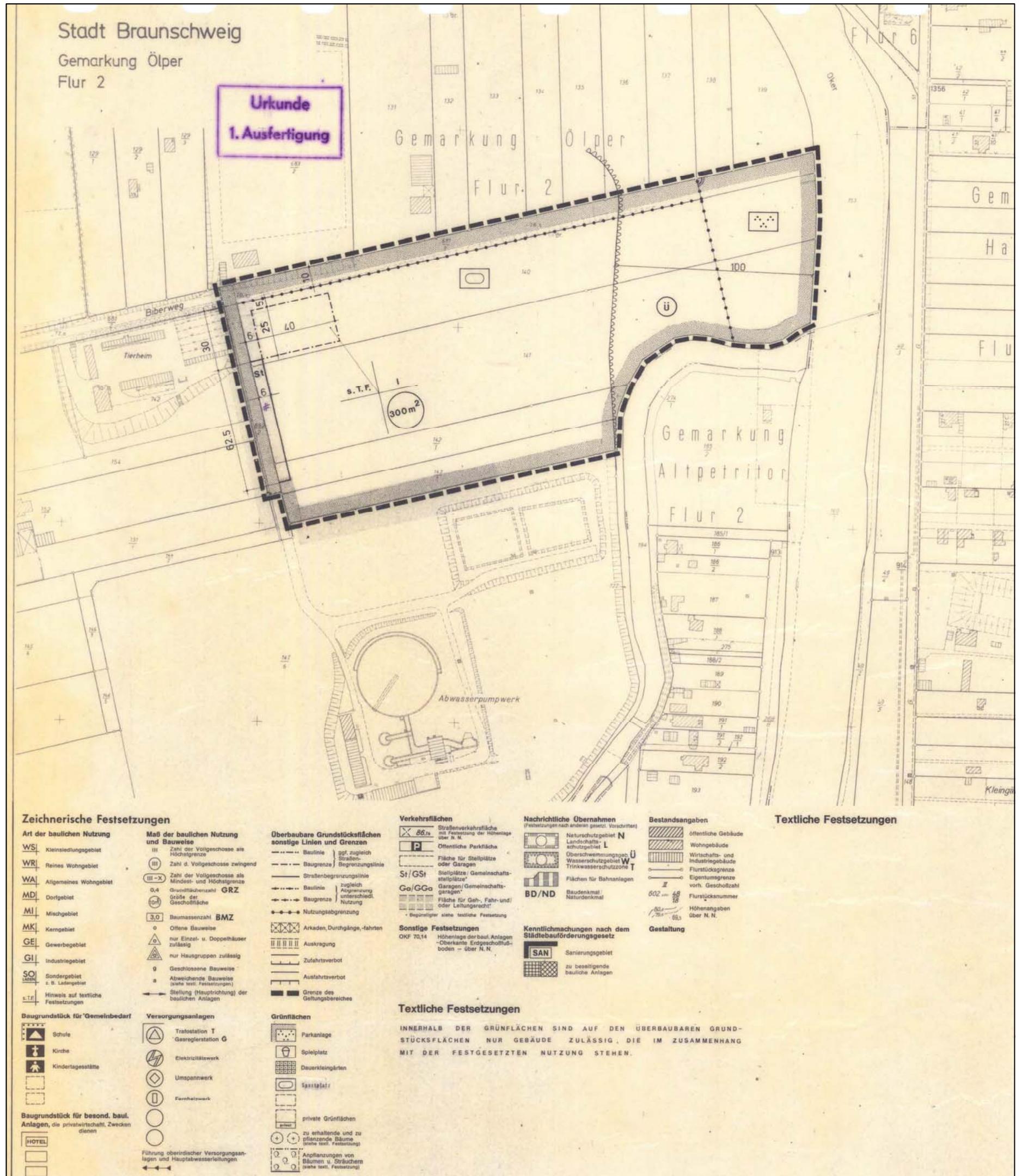
Für die Flächen, die nachrichtlich aus dem Planfeststellungsverfahren gemäß § 17 FStrG übernommen worden sind, haben die im Planfeststellungsverfahren getroffenen Festlegungen Vorrang vor den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## Bebauungsplan

**Baublock 52/2 c, 1. Änderung**

Verkleinerung der Zeichnerischen Festsetzungen, Rechtskraft 10. Juni 1975, Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968

OE 4



Bebauungsplan

**Baublock 52/2 c, 1. Änderung**

**OE 4**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

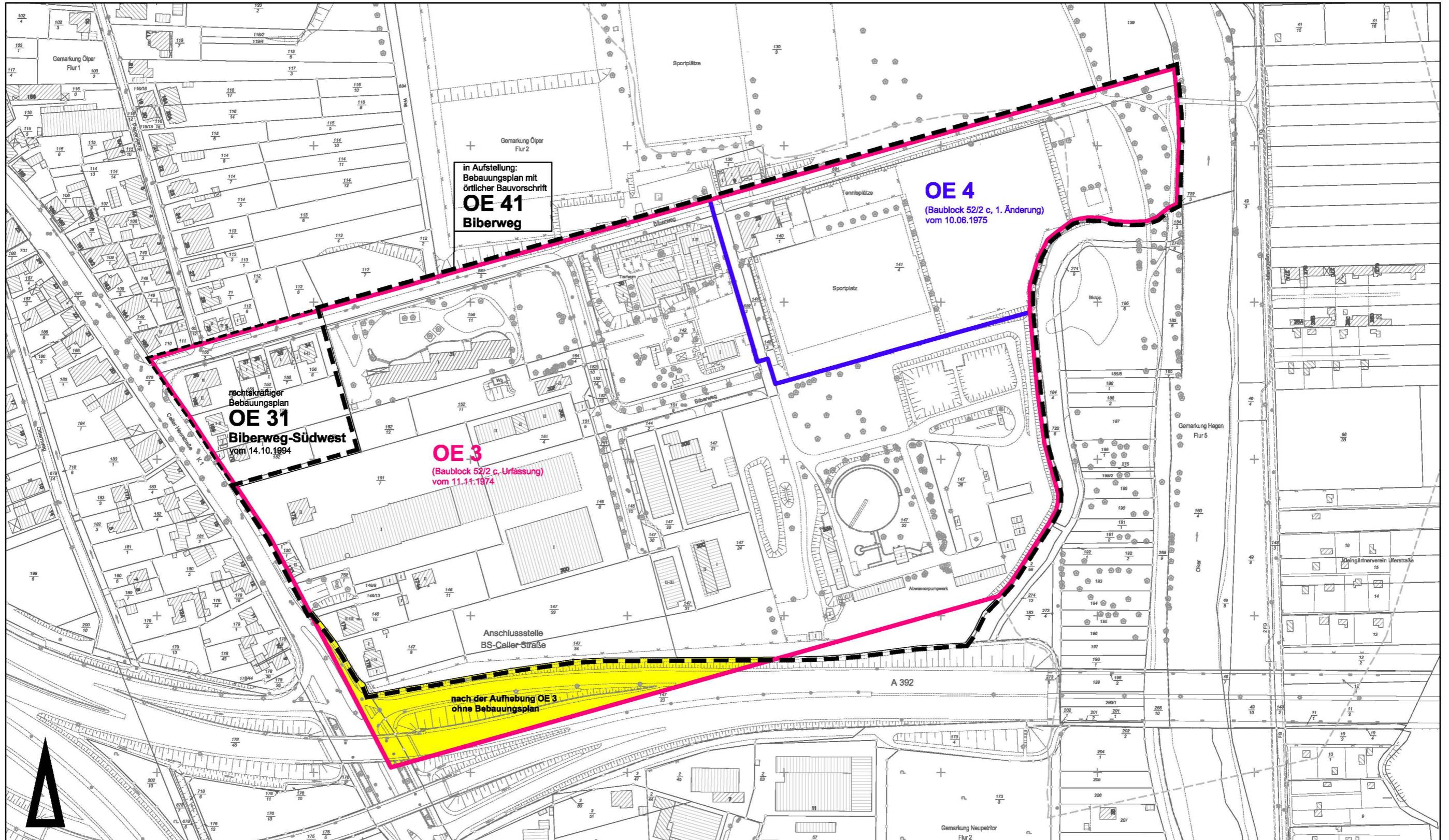
Rechtskraft 10. Juni 1975, Baunutzungsverordnung (BauNVO)1968

Innerhalb der Grünflächen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen nur Gebäude zulässig, die im Zusammenhang mit der festgesetzten Nutzung stehen.

Aufhebungssatzungen

**OE 3 (Baublock 52/2 c, Urfassung) und OE 4 (Baublock 52/2 c, 1. Änderung)**

Ergänzende Hinweise: Kartierung aufzuhebende Bebauungspläne und zukünftiges Recht



Maßstab 1:2 500

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

© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

© LGN Landesamt für Geoinformation  
und Landvermessung Niedersachsen Regionalkarte Braunschweig



## Aufhebungssatzung für die Bebauungspläne

**Baublock 52/2 c Urfassung****OE 3****Baublock 52/2 c, 1. Änderung****OE 4**

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Stellen

Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vom 23. November 2015 bis 23. Dezember 2015  
 Stellungnahmen, die ausschließlich beinhalten, dass der Planung zugestimmt wird oder keine Bedenken bestehen, werden nicht wiedergegeben.

Deutsche Telekom Technik GmbH <b>Schreiben vom 30. November 2015</b>	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</li> <li>- Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</li> <li>- Wir bitten, die Verkehrswände so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Aufhebungssatzungen führen nicht zu Änderungen bestehender Telekommunikationslinien oder öffentlicher Verkehrsflächen.</p>
<p>Diese Stellungnahme ist in Verbindung zum BPlan OE 41 Biberweg zu sehen.</p>	<p>Zum Bebauungsplan „Biberweg“, OE 41, wurde seitens der Telekom eine eigene Stellungnahme abgegeben, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans OE 41 behandelt wird.</p>
	<p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b>      Die Aufhebungssatzungen werden nicht geändert.</p>