

*Betreff:***Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan  
"Baublock 10/27 c, 1. Änd.", IN 145, vom 16. Juni 1966  
Stadtgebiet zwischen Friedrich-Wilhelm-Platz, Wallstraße,  
Leopoldstraße und Bruchtorwall  
Aufstellungsbeschluss***Organisationseinheit:*Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz*Datum:*

31.01.2019

*Beratungsfolge*

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 131 Innenstadt (Anhörung)

*Sitzungstermin*

05.02.2019

*Status*

Ö

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

20.03.2019

Ö

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

26.03.2019

N

**Beschluss:**

"Für das im Betreff genannte und in Anlage 2 dargestellte Stadtgebiet wird die Aufstellung einer Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan „Baublock 10/27 c, 1. Änd.“, IN 145, vom 16. Juni 1966, beschlossen.“

**Sachverhalt:****Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 (2) S. 1 Niedersächsisches Kommunalverwaltungsgesetz (NKomVG). Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über die Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan) um eine Angelegenheit, über die weder der Rat oder die Stadtbezirksräte zu beschließen haben noch der Hauptverwaltungsbeamte zuständig ist. Daher besteht eine Beschlusszuständigkeit des Verwaltungsausschusses. Diese wurde auch nicht auf einen Ausschuss gemäß § 6 Hauptsatzung übertragen. Daher bleibt es bei der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

**Planungsziel und Planungsanlass**

Die städtebauliche Prüfung des Bebauungsplanes „Baublock 10/27 c, 1. Änd.“, IN 145, vom 16. Juni 1966 ergab, dass die ursprünglichen Planungsabsichten heute nicht mehr dem aktuellen Stand der städtebaulichen Entwicklung entsprechen. Das Planungsziel des Rückbaues zur Schaffung einer privaten Freifläche und zur Schaffung der erforderlichen Einstellplätze konnte bis heute nicht umgesetzt werden und lässt sich voraussichtlich auch langfristig nicht erreichen. Stattdessen schränkt das Verbot von baulichen Veränderungen die Eigentümer aus heutiger Sicht unnötig stark ein. Dabei wird selbst die Überalterung der Gebäude aufgrund des Verbotes von baulichen Veränderungen explizit in Kauf genommen.

Anlass für die Prüfung war ein Bauantrag, der lediglich geringe bauliche Veränderungen an den bereits vorhandenen Wohnungen vorsieht, jedoch aufgrund des festgesetzten Veränderungsverbot für bauliche Anlagen abgelehnt werden muss. Auch mittels einer Befreiung vom Bebauungsplan kann das beantragte Vorhaben derzeit nicht für zulässig erklärt werden, da die Überprüfung der Befreiungsvoraussetzungen eindeutig zu dem Ergebnis kam, dass es sich bei den Planungsabsichten um Grundzüge der Planung handelt.

So heißt es in den textlichen Festsetzungen unter II 5. „die Gebäude auf den Grundstücken Wallstr. 21, 22, 23 sowie 34/35 und 37 bis 39, 41/42 und 43 sowie die auf der Südseite der Wallstraße befindliche Bebauung des Grundstückes Bruchtorwall 6 – 7 können zunächst erhalten bleiben. Bauliche Veränderungen, insbesondere Erweiterungen, sind nicht zugelassen. Im Falle einer Zerstörung oder Überalterung dieser baulichen Anlagen (letzteres ist vom Bauordnungsamt nach den baulichen Vorschriften festzustellen) ist ein Wiederaufbau nicht zulässig.“ Gemäß den textlichen Festsetzungen II 2. können selbst in dem Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bauliche Erweiterungen nur zugelassen werden, wenn die im Bebauungsplan in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Gebäude beseitigt werden.

Der Rückbau der Gebäude zur Schaffung der Freifläche konnte jedoch bis heute nicht umgesetzt werden. Da ein Weiterverfolgen des Planungszieles aus städtebaulicher Sicht nicht mehr zeitgemäß erscheint und das Veränderungsverbot die Eigentümer aus heutiger Sicht unnötig stark einschränkt, empfiehlt die Verwaltung die Aufhebung des Bebauungsplanes. Hierfür ist ein förmliches Aufhebungsverfahren erforderlich.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes IN 145 werden Bauvorhaben gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt; sie müssen sich demnach in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Da das Gebiet weitestgehend bebaut ist, lässt sich der Beurteilungsrahmen für zukünftige Veränderungen gut aus der Eigenart der näheren Umgebung ableiten. Eine städtebauliche Fehlentwicklung ist durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu befürchten, da gemäß § 34 BauGB lediglich Arrondierungen der bereits vorhandenen Bebauung zulässig sein werden.

## **Empfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt die Aufhebung des Bebauungsplanes „Baublock 10/27 c, 1. Änd.“, IN 145, vom 16. Juni 1966.

Leuer

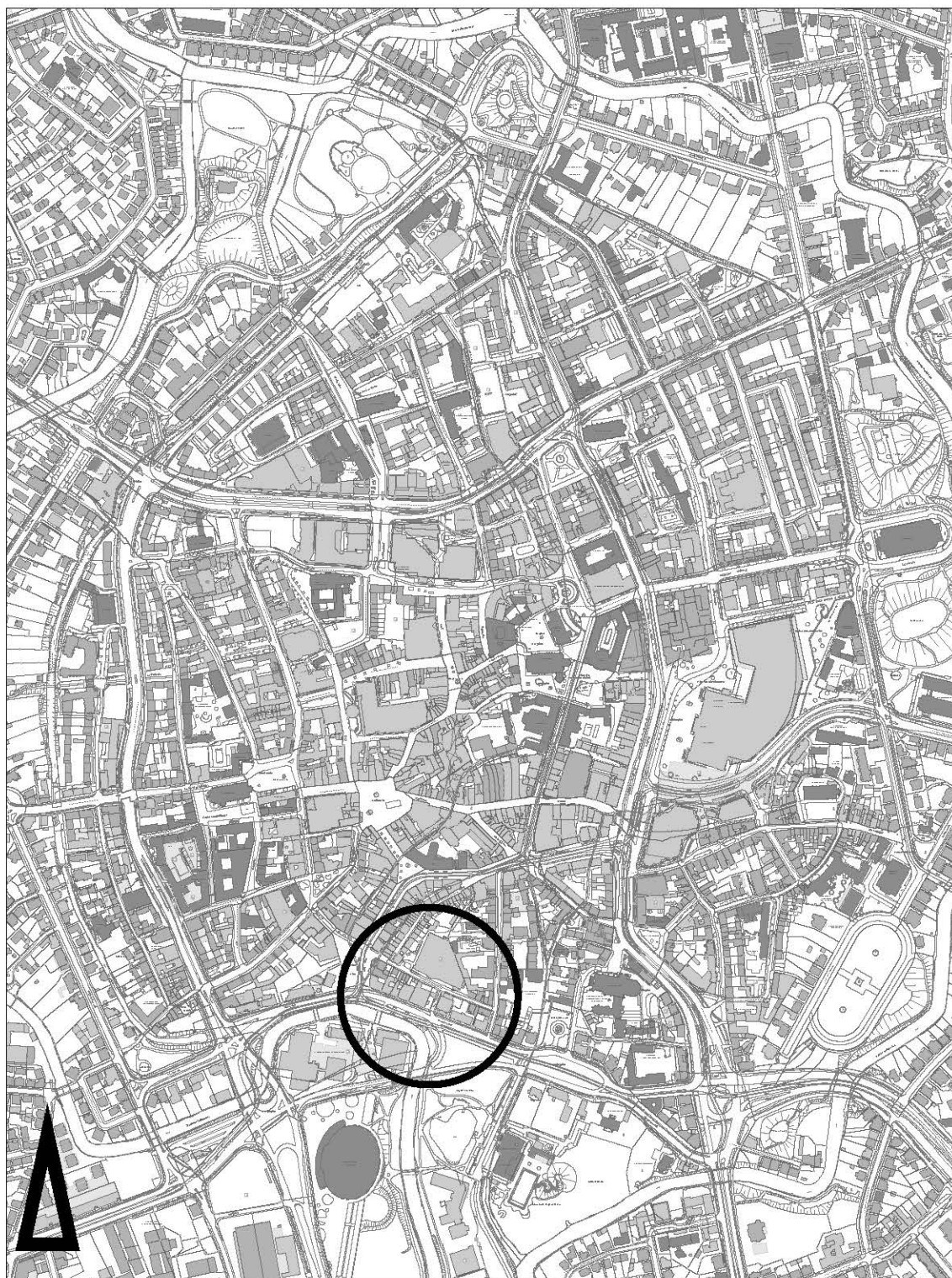
## **Anlage/n:**

Anlage 1: Übersichtskarte

Anlage 2: Aufzuhebender Bebauungsplan „Baublock 10/27 c, 1. Änd.“, IN 145, einschließlich Textlicher Festsetzungen

**Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan "Baublock 10/27 c, 1. Änd.",  
IN 145, vom 16. Juni 1966. Stadtgebiet zwischen Friedrich-Wilhelm-Platz,  
Wallstraße, Leopoldstraße und Bruchtorwall - Aufstellungsbeschluss. IN 145**


Übersichtskarte



Maßstab 1:10000

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








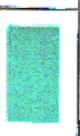
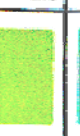

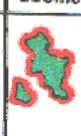

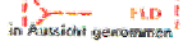



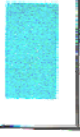


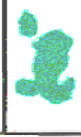





































<sup>1)</sup> © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

<sup>2)</sup>  Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen Regionalstelle Braunschweig-Verlburg





# Erklärung der Planzeichen (Zeichnerische Festsetzungen)

	Bebauung:		Baugrundstücke für Gemeinbedarf		Verkehrsflächen:		Freiflächen:		Sondergebiet	
	Gebäude	Geschosse	Öffentliche	Private	Öffentl.	Private Fläche für öffentliche Gesch., Fahr- und Leitungsrechte	Öffentl.	Private	Öffentl. Sonderzweck	Bäume
vorhanden:	 Gebäude  Ruinen  Kellermauern	I  IV	 Kirche	 Kino					 Sportplatz	
geplant:	 F.L.D. festgesetzt  F.L.D. in Aussicht genommen	③  ③	 Schule	 Klinik					 Schulgarten	
		Straßenbegrenzungslinien		Baulinien	Baugrenzen	Eigentumsgrenzen		Zufahrtsverbot		
Bereits festgesetzt										
Festzusetzen										
Aufzuheben						 1 2 Aufhebung in Aussicht gen.				
In Aussicht genommen										
Versorgungsleitungen:		vorhanden	geplant	Sonstige Signaturen:		Grenze des Planwirkungsbereiches				
Fernheizkanal				Straßenbahn- gleisachse		vorb.  gepl. 		 Grenze der Baugebiete  1  2 Einstellplätze im Sinne der RGAO Z: Zahl der Vollgeschosse GFZ: Geschosflächenzahl GRZ: Grundflächenzahl BAZ: Baumassenzahl		
Wasserhauptrohr				Straßenachse und Sichtwinkel		 (50 km/h = Bremsweg)				
ND-Gashauptrohr				Hilfs- und Messungslinien		 10,0				
MD-Gashauptrohr				Oberörtliche Verkehrsflächen		ohne Farbe mit entspr. Beschriftung				
Mischwasserkanal		 M		weitere Signaturen:		DIN VERM 20 und Koloristvorschriften				
Schmutzwasserkanal										
Regenwasserkanal										





Bebauungsplan

**Titel Baublock 10/27 c-1. Änderung**

**IN 145**

Textliche Festsetzungen

(BauNVO 1962)

---

I Art der baulichen Nutzung

---

1. Die Vorschriften der §§ 7 und 14 der Baunutzungsverordnung sind Bestandteile des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Zulassung von Ausnahmen gilt folgende Regelung:
  - a) Anlagen, die im Kerngebiet (MK) nach § 7 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden können, sind im MK-Gebiet im Umfang der Vorschrift des § 7 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig.
  - b) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung werden im MK-Gebiet ausgeschlossen.

---

II Maß der baulichen Nutzung

---

1. Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
2. Bauliche Erweiterungen im Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können nur zugelassen werden, wenn die im Bebauungsplan in den nicht mehr überbaubaren Grundstücksflächen vorhandene Gebäude beseitigt sind.
3. Die Traufenhöhe der Gebäude hat sich der Nachbarbebauung anzupassen.
4. Außerhalb der ausgewiesenen Grundflächen dürfen nur Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung errichtet werden.
5. Die Gebäude auf den Grundstücken Wallstr. 21, 22, 23 sowie 34/35 und 37 bis 39, 41/42 und 43 sowie die auf der Südseite der Wallstraße befindliche Bebauung des Grundstückes Bruchtorwall 6 – 7 können zunächst erhalten bleiben.  
Bauliche Veränderungen, insbesondere Erweiterungen, sind nicht zugelassen.  
Im Falle einer Zerstörung oder Überalterung dieser baulichen Anlagen (letzteres ist vom Bauordnungsamt nach den baulichen Vorschriften festzustellen) ist ein Wiederaufbau nicht zulässig.