

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**

Auslegungsbeschluss

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

19.12.2019

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 131 Innenstadt (Anhörung)	28.01.2020	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	05.02.2020	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	11.02.2020	N

Beschluss:

„Der Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan „Baublock 10/27 c, 1. Änd.“, IN 145, vom 16. Juni 1966 sowie der Begründung wird zugestimmt. Die Aufhebungssatzung sowie die Begründung mit Umweltbericht und der aufzuhebende Bebauungsplan sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 (2) S. 1 NKomVG. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über die Auslegung von Bauleitplänen 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

Für das Stadtgebiet zwischen Friedrich-Wilhelm-Platz, Wallstraße, Leopoldstraße und Bruchtorwall wurde am 23. Februar 1966 der Bebauungsplan „Baublock 10/27 c, 1. Änd.“, IN 145, vom Rat der Stadt Braunschweig als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan trat am 16. Juni 1966 mit Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Der Bebauungsplan „Baublock 10/27 c, 1. Änd.“, IN 145, soll endgültig aufgehoben werden. Dafür ist die Durchführung eines eigenständigen Verfahrens erforderlich.

Anlass für die Prüfung des geltenden Planungsrechts war ein Bauantrag. Gegenstand des Bauantrags waren geringfügige bauliche Veränderungen an bereits bestehenden Wohnungen. Durch das festgesetzte Veränderungsverbot für bauliche Anlagen ist das Vorhaben gegenwärtig nicht zulässig. Eine Befreiung von den Festsetzungen war ebenfalls nicht möglich, da es sich um die Grundzüge der Planung handelt. Das bedeutet nach geltendem Pla-

nungsrecht, dass für Gebäude außerhalb der festgesetzten Baufenster keine Instandsetzung oder Wiederaufbau zulässig ist.

Dies entspricht nicht den übergeordneten städtebaulichen Zielen. Stadtplanerisch gewünscht ist eine bauliche Fassung der Wallstraße. Voraussetzung für ein wertiges Erscheinungsbild dieses Straßenzuges innerhalb des Friedrich-Wilhelm-Viertels ist die Möglichkeit baulicher Ergänzungen und die Instandhaltung vorhandener Gebäude.

Die Umsetzung der im Bebauungsplan IN 145 getroffenen Festsetzungen und damit der Rückbau der Gebäude entlang der Wallstraße zur Schaffung einer Freifläche mit oberirdischen Stellplätzen wurde bisher nicht umgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht ist dieses Planungsziel auch nicht mehr zeitgemäß. Zusätzlich schränkt das Veränderungsverbot für die Eigentümer aus heutiger Sicht die Handlungsspielräume unnötig stark ein. Aus diesen Gründen empfiehlt die Verwaltung die Aufhebung des Bebauungsplanes.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes IN 145 richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB, also die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Folglich sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Außerdem müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Eine städtebauliche Fehlentwicklung ist durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu befürchten, da eine Beurteilung nach den oben genannten Kriterien erfolgt und somit lediglich bauliche Ergänzungen der bereits vorhandenen Bebauung zulässig sein werden.

Für das erforderliche förmliche Aufhebungsverfahren wurden die folgenden Verfahrensschritte bereits durchgeführt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und sonstiger Stellen

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 24. September 2019 bis 28. Oktober 2019 durchgeführt.

Bedenken gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes IN 145 wurden nicht geäußert.

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

Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 7. November 2019 bis zum 9. Dezember 2019 durchgeführt.

Es wird angeregt, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplanes die dortigen Gewerbebetriebe zukünftig keinerlei Einschränkungen der bisherigen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten haben. Außerdem sollte die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Vorhaben mit der Aufhebung weiterhin einem Kerngebiet entsprechen.

Hinsichtlich des anzusetzenden Schutzanspruches wird das Plangebiet auch zukünftig bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB als Kerngebiet eingestuft.

Die Stellungnahme wird der Vorlage zum Satzungsbeschluss beigefügt und dabei mit einer Stellungnahme der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

In der Zeit vom 7. November 2019 bis zum 9. Dezember 2019 standen die Unterlagen zur Planung in Form eines Aushangs sowie im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Bedenken gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes IN 145 wurden nicht geäußert.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung der Satzung sowie der Begründung mit Umweltbericht zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Baublock 10/27 c, 1. Änd.“, IN 145, vom 16 Juni 1966.

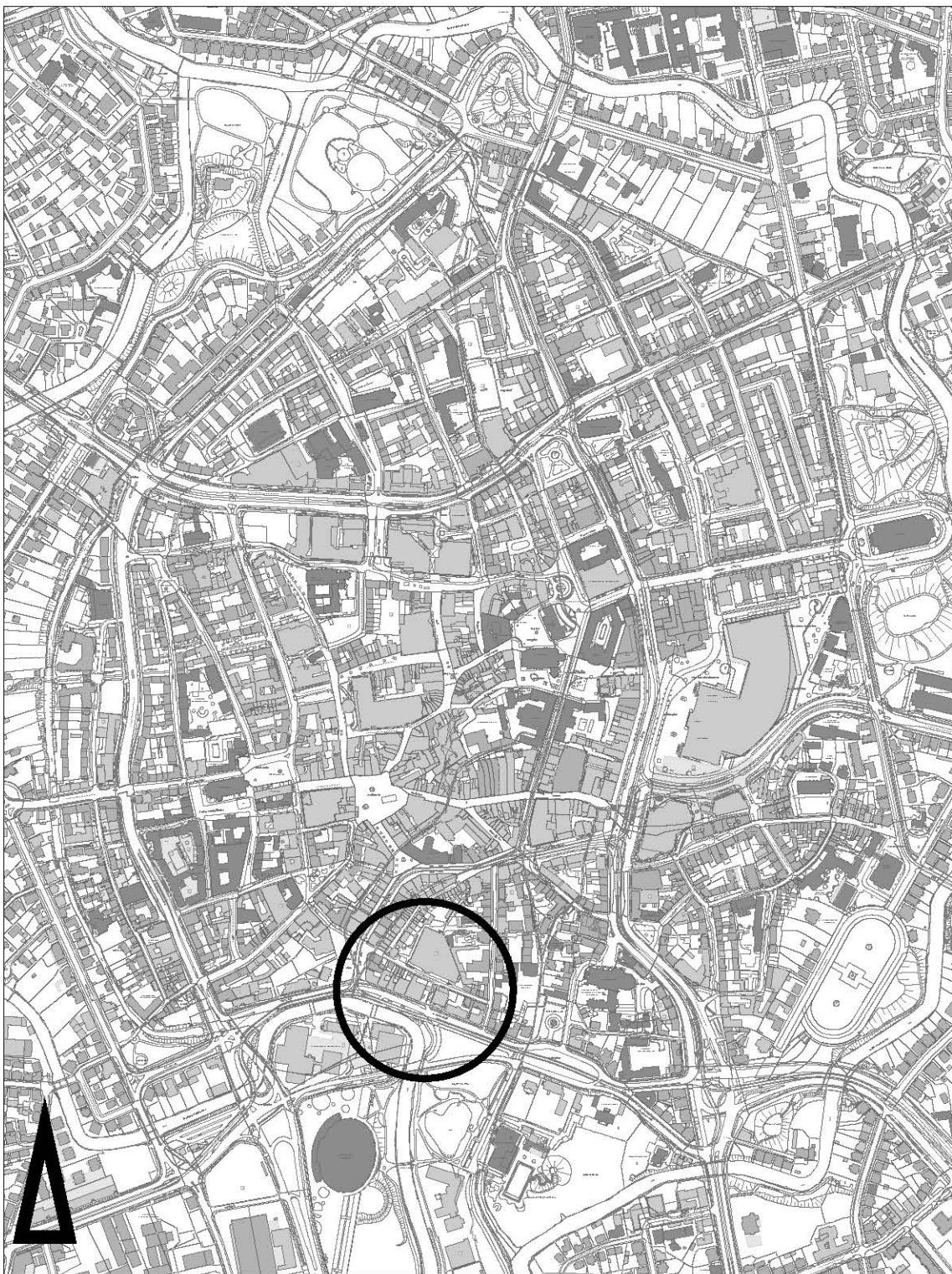
Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2a: Aufhebungssatzung
- Anlage 2b: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 3a: Zeichnerische Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes „Baublock 10/27 c, 1. Änd.“, IN 145
- Anlage 3b: Textliche Festsetzungen und Hinweise des aufzuhebenden Bebauungsplanes „Baublock 10/27 c, Änd.“, IN 145

**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 - Auslegungsbeschluss.** IN 145

Übersichtskarte



Maßstab 1:10000

Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte

¹⁾ © **Stadt Braunschweig** Abteilung Geoinformation

²⁾ ©  **LGLN** Landesamt für Geoinformation
und Landvermessung Niedersachsen, Regionalstelle Braunschweig-Wolfsburg

Aufhebungssatzung

für den Bebauungsplan

Stadtgebiet zwischen Friedrich-Wilhelm-Platz, Wallstraße, Leopoldstraße und Bruchtorwall

(Baublock 10/27 c, 1. Änderung)

IN 145

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und Abs. 8 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11. September 2019 (Nds. GVBl. S. 258) hat der Rat der Stadt Braunschweig diese Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht am **Datum** beschlossen.

Stand Rechtsgrundlagen: 17. Oktober 2019

§ 1 Der Bebauungsplan IN 145, (Baublock 10/27 c, 1. Änderung) vom 16. Juni 1966 wird aufgehoben.

§ 2 Von der Aufhebungssatzung ist das Stadtgebiet zwischen Friedrich-Wilhelm-Platz, Wallstraße, Leopoldstraße und Bruchtorwall betroffen.

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung entspricht dem Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes IN 145.

§ 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
Stadtbaudirektor

Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan
(Baublock 10/27 c, 1. Änderung)

IN 145

Begründung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel der Aufhebungssatzung	4
4	Planungsrechtliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung	7
5	Sonstige wesentliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung	8
6	Umweltbericht	9

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 17.10.2019 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 3 § 21 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88).

1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 § 18 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)

1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11. September 2019 (Nds. GVBl. S. 258)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2017 und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist Braunschweig im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum verbindlich festgelegt. Dem oberzentralen Verbund sind die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ zugewiesen.

Nach dem RROP sollen Siedlungsentwicklungen schwerpunktmäßig in Oberzentren stattfinden. Im Großraum Braunschweig sollen diese vorrangig auf zentralörtlichen

Standorten, die über Zugangsstellen des schienengebundenen ÖPNV bzw. von Regional-Buslinien verfügen, konzentriert werden. Im Einzugsbereich der Haltepunkte soll durch verdichtete Bau- und Wohnformen eine höhere Siedlungsdichte erreicht werden.

Der Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung wird im RROP 2008 nachrichtlich als vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Bereichs, der laut RROP der besonderen Aufgabe Tourismus zukommt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans IN 145 steht den Zielen der Regional- und Landesplanung nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. Er stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für das Plangebiet im Wesentlichen „gemischte Baufläche“ dar.

Die Aufhebung des Bebauungsplans IN 145 hat für die Darstellung des Flächennutzungsplanes keine Konsequenzen.

2.3 Bebauungspläne

2.3.1 Aufzuhebender Bebauungsplan IN 145 (Baublock 10/27 c, 1. Änderung) vom 16. Juni 1966

Der Bebauungsplan IN 145 verfolgt das städtebauliche Ziel, Art und Maß der baulichen Nutzung und die städtebauliche Neuordnung und Sanierung des Stadtgebietes auf längere Sicht zu regeln. Zu diesem Zweck sollte die bereits auf der Südseite der Wallstraße vorhandene Bebauung perspektivisch durch private Freiflächen ersetzt werden, die angrenzenden Grundstücke am Bruchtorwall nach Norden erweitert und die notwendigen Einstellplätze teilweise auf den entstehenden Freiflächen untergebracht werden.

Zur Umsetzung der genannten städtebaulichen Ziele trifft der Bebauungsplan IN 145 im Wesentlichen folgende Festsetzungen: Baulinien entlang des Bruchtorwalls und im Einmündungsbereich zur Leopoldstraße sowie zum Friedrich-Wilhelm-Platz. Diese Baulinie wird entlang des Bruchtorwalls zweimal unterbrochen und definiert gemeinsam mit der rückwärtigen Baugrenze drei unterschiedlich tiefe Baufelder. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 definiert. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse bewegt sich zwischen einem und fünf Vollgeschossen. Bauliche Erweiterungen sind laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes IN 145 nur zulässig, wenn vorhandene Gebäude beseitigt sind. Außerhalb der ausgewiesenen Baufelder dürfen nur Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete dienen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 1962 errichtet werden. An die Baufelder grenzt unmittelbar die Festsetzung private Freifläche an. Teilweise dürfen auf diesen Freiflächen Einstellplätze errichtet werden.

Mit seinen Festsetzungen ist der Bebauungsplan IN 145 als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB einzustufen. Die planungsrechtliche Urteilung von Bauvorhaben ist danach anhand des Bebauungsplans abschließend

möglich.

2.3.2 Sonstige Bebauungspläne

Für den gesamten Geltungsbereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes IN 250, „Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt“. Die dortigen Regelungen gelten auch zukünftig.

3 Anlass und Ziel der Aufhebungssatzung

Der aufzuhebende Bebauungsplan IN 145 befindet sich am südlichen Rand der Innenstadt innerhalb der Okerumflut.

Die straßenbegleitende Bebauung entlang des Friedrich-Wilhelm-Platzes und die Bebauung Bruchtorwall 9-12 entspricht weitestgehend den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die entlang der Wallstraße festgesetzten Einstellplätze entsprechen nicht der örtlichen Situation. Vielmehr befinden sich anstelle der festgesetzten Stellplätze mehrere Einzelhäuser. Diese Häuser sind weitestgehend straßenbegleitend errichtet und in ihrer Kubatur sehr unterschiedlich. Die heterogene Bebauung wird an mehreren Stellen durch Baulücken unterbrochen.

Die Bestandsgebäude werden in der Erdgeschosszone vorrangig für gastronomische und gewerbliche Zwecke genutzt. Vereinzelt sind Spielhallennutzungen, Läden und Wohnnutzungen vorhanden. Die Nutzungsstruktur kann somit gemäß § 7 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) als kerngebietstypisch eingestuft werden und entspricht damit dem Planungsrecht.

Die Entwicklung, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans IN 145 stattgefunden hat, weicht deutlich von den getroffenen Festsetzungen ab. Die seinerzeit verfolgten städtebaulichen Ziele lassen sich in der tatsächlichen Entwicklung nur bedingt ablesen. Gleichwohl sind keine erheblichen bzw. bedenklichen Entwicklungen zu konstatieren, sodass die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans nicht erforderlich ist.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans IN 145 sind entlang der Wallstraße außerhalb des Baufensters mehrere Gebäude errichtet worden. Die straßenbegleitende Bebauung wird von Baulücken unterbrochen. Eine weitere Fassung des Straßenraums ist aus städtebaulicher Sicht ausdrücklich erwünscht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans IN 145 stehen dieser gewünschten Entwicklung entgegen.

Der Bebauungsplan IN 145 vom 16. Juni 1966 entspricht insgesamt nicht mehr den heutigen Standards sowie den städtischen Planungszielen und soll deshalb endgültig aufgehoben werden.

Die Aufhebung des Bebauungsplans IN 145 dient auch der Bereinigung des Plankatasters.

Aus den genannten Gründen soll der Bebauungsplan IN 145 aus dem Jahr 1966 endgültig aufgehoben werden.

4 Planungsrechtliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung

4.1 Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans bleiben von der Aufhebung unberührt.

4.2 Bereiche ohne neue Bebauungspläne

Für die nicht durch die genannten Bebauungspläne überplanten Bereiche kann folgendes festgestellt werden:

4.2.1 Baugebiete

Für künftige Vorhaben auf den Bauflächen lassen sich die einschlägigen Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) anwenden. Bestehende genehmigte bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Im Einzelnen ergeben sich durch die Aufhebung für die Bauflächen folgende Auswirkungen:

Art der baulichen Nutzung

Der jetzige Geltungsbereich des Bebauungsplanes IN 145 wird zukünftig gemäß § 34 BauGB beurteilt. Das Plangebiet ist entlang des Bruchtorwalls und am Friedrich-Wilhelm-Platz weitestgehend überbaut und die Festsetzungen des Bebauungsplanes IN 250, „Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt“ regeln die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Folglich kann für bauliche Ergänzungen davon ausgegangen werden, dass die derzeitige Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe und Gastronomie sinnvoll ergänzt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der künftigen Beurteilung gemäß § 34 BauGB müssen sich Bauvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügen. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Dies bedeutet, dass zwar weitere Baumaßnahmen nicht grundsätzlich ausgeschlossen sind, das Kriterium des „Einfügens“ jedoch im Einzelfall zu prüfen ist. Insgesamt ist damit eine Bebauung, die über das bisher zulässige Maß wesentlich hinausgeht, nicht zu erwarten. Gegen kleinere bauliche Ergänzungen bestehen keine städtebaulichen Bedenken.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die im Bebauungsplan IN 145 festgesetzten privaten Freiflächen in Verbindung mit Stellplatzanlagen entlang der Wallstraße sind in weiten Teilen bereits überbaut. Somit entspricht die Regelung der gegenwärtigen Situation. Eine weitere Überbauung der vorhandenen Baulücken ist im Sinne einer Nachverdichtung ausgesprochen sinnvoll.

Stellplätze/Garagen/Nebenanlagen

Der Bebauungsplan IN 145 setzt entlang der Wallstraße mehrere Einstellplätze im Sinne der Reichsgaragenordnung (RGaO) fest. Diese Flächen sind weitestgehend überplant. Diese Entwicklung, nämlich eine Bebauung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, ist stadtplanerisch ausdrücklich erwünscht. Folglich bietet die Aufhebung des bestehenden Planungsrechts die Möglichkeit weitere Baulücken zu schließen und diesen Bereich sinnvoll nachzuverdichten.

4.2.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Wallstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Straße ist bereits gebaut, die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt und die Fläche ist als öffentlicher Straßenraum gewidmet. Folglich ist diese Festsetzung entbehrlich.

4.2.3 Grünordnung

Öffentliche Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan IN 145 trifft für die öffentlichen Verkehrsflächen Wallstraße und die Straße Am Wassertor keine Festsetzungen zu Art und Umfang einer Straßenraumbegrünung. Die Aufhebung des Bebauungsplanes IN 145 hat insofern keine Auswirkungen.

Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan IN 145 trifft keinerlei Regelungen zu öffentlichen Grünflächen.

Baugebiete

Der Bebauungsplan IN 145 setzt für die privaten Grundstücksflächen ein Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 fest. Die für den Bebauungsplan anzuwendende Baunutzungsverordnung lässt eine Überschreitung dieser Zahl für Nebenanlagen zu (vgl. §14 BauNVO vom 26. Juni 1962). Für die Gebietskategorie Kerngebiet können eingeschossige Garagen und überdachte Stellplätze ohne Anrechnung ihrer Grundfläche auf die zulässige Grundfläche zugelassen werden (vgl. § 19 BauNVO vom 26. Juni 1962). Gegenwärtig ist das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt. Bei einer Beurteilung von Vorhaben gemäß § 34 BauGB ist die derzeitige Verteilung von Bebauung und Freiflächen eines der wesentlichen Kriterien, anhand derer geprüft wird, ob sich eine weitere Bebauung in den Bestand einfügt. Dies bedeutet nicht, dass keine Veränderungen der bestehenden Situation möglich sind. Sie müssen jedoch mit dem Bestand vereinbar sein.

4.3 Immissionsschutz

Im Plangebiet sind derzeit drei Lärmquellen identifizierbar: Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm und Gewerbelärm. Die maßgebliche Lärmquelle für den Straßenverkehrslärm ist der Bruchtorwall. Außerdem entstehen über die zu- und abfahrenden Verkehre zum Parkhaus Wallstraße Immissionen.

Schienenverkehrslärm kommt durch Straßenbahn im Bereich Friedrich-Wilhelm-Platz und südlich des Bruchtorwalls auf.

Gewerbelärm wird durch die den Büros zugeordneten oberirdischen Stellplatzanlagen entlang der Wallstraße verursacht. Diese Immissionen sind im Vergleich zum Verkehrslärm jedoch vernachlässigbar. Lärmbeschwerden der Anwohner über die vorhandene Gaststättennutzung im Erdgeschoss sind vorhanden. Zukünftige bauliche Veränderungen oder Anträge auf Nutzungsänderungen müssen die Einhaltung der einschlägigen Regelwerke zum Immissionsschutz nachweisen.

Folglich stellt die Aufhebung des Bebauungsplanes IN 145 voraussichtlich keine Verschlechterung der derzeitigen Situation dar.

4.4 Soziale und technische Infrastruktur

Der Bebauungsplan IN 145 setzt keine Gemeinbedarfseinrichtungen fest. Daher sind diesbezüglich keine Auswirkungen durch die Aufhebungssatzung zu erwarten.

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.

Entschädigungsansprüche, die sich aus der Aufhebung des Bebauungsplans ergeben, sind daher nicht erkennbar.

Der Stadt Braunschweig entstehen durch die Aufhebung des Bebauungsplans IN 145 keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6 Umweltbericht

6.1 Beschreibung der Planung

Der Bebauungsplan IN 145 soll aufgehoben werden. Das Plangebiet liegt im Süden der hochverdichteten Innenstadt innerhalb der Okerumflut. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 9.400 m² davon sind ca. 1.700 m² Straßenverkehrsfläche. Die im Bebauungsplan festgesetzte private Freifläche umfasst rund 2.800 m². Davon sind knapp 600 m² für Einstellplätze planungsrechtlich gesichert. In der Begründung zum Bebauungsplan IN 145 heißt es, dass die vorhandene Bebauung auf der Südseite der Wallstraße Bestandsschutz genießt und zukünftig für private Freiflächen und notwendige Einstellplätze zur Verfügung stehen soll. Entlang der Wallstraße und am Friedrich-Wilhelm-Platz sind innerhalb des Baufensters entsprechend der planungsrechtlichen Vorgaben vier- bis fünfgeschossige Gebäude errichtet. Davon abweichend liegt innerhalb des Baufensters die Erschließungsstraße Am Wassertor, die insbesondere die Zufahrt zum Parkhaus Wallstraße sicherstellt.

6.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Die konkreten Auswirkungen der im folgenden genannten Grundlagen auf die durch die Aufhebungssatzung geänderten Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung des Plangebietes und deren Berücksichtigung werden, soweit erforderlich, bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation in Kap. 6.4 wiedergegeben.

Übergeordnete Vorgaben

Im Rahmen der Aufhebung eines Bebauungsplans sind die grundsätzlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung, die sich aus dem Baugesetzbuch und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, zu beachten. In diesen Fachgesetzen und Fachplänen schlagen sich die auf Ebene der Europäischen Union und auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele nieder. Dabei sind die konkret für den Planungsraum formulierten Vorgaben und Entwicklungsziele der genannten Grundlagen auszuwerten und bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Soweit er-

forderlich, erfolgt eine konkrete Nennung der berücksichtigten übergeordneten planerischen und gesetzlichen Vorgaben in Kap. 6.4.

Stadtweite Fachplanungen und Gutachten:

Für das Stadtgebiet von Braunschweig liegen Fachplanungen und Gutachten vor, die umweltbezogene Informationen und Ziele enthalten und sich in unterschiedlicher Tiefe mit dem Plangebiet auseinandersetzen. Es handelt sich um folgende Unterlagen:

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Landschaftsrahmenplan, 1999, Aktualisierung 2014
- Stadtklimaanalyse Braunschweig Steinicke & Streifeneder, Richter & Röckle, 2012, Kapitel 5 und 6
- Stadtklimaanalyse Braunschweig, GEO-NET, 2017/2018, Teil 1 und Teil 2
- Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Braunschweig, GEO-NET, 2010
- Luftreinhalte- und Aktionsplan Braunschweig, 2007
- Lärminderungsplan Braunschweig, 2013

Die städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IN 145 wird zukünftig gemäß § 34 BauGB geregelt. Weite Teile des Plangebietes sind bereits bebaut. Die Zulässigkeit zukünftiger baulicher Ergänzungen oder Veränderungen an bestehenden Gebäuden müssen sich gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung des Plangebietes ist bereits gesichert.

6.3 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Die Umweltprüfung erfolgte im Wesentlichen durch den Vergleich der baulichen und sonstigen Nutzungsmöglichkeiten auf den Teilflächen des Bebauungsplanes IN 145, die nicht durch neuere Bebauungspläne ersetzt wurden, mit den künftigen Nutzungsmöglichkeiten bei einer Beurteilung gemäß § 34 BauGB. Vorhandene Kenntnisse bei der Stadt Braunschweig wurden zur Beurteilung herangezogen.

Es wird darauf hingewiesen, dass zum aktuellen Verfahrensstand (Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB) die Umweltprüfung noch nicht abgeschlossen ist. Die in diesem Umweltbericht beschriebenen Ergebnisse der Umweltprüfung geben den aktuellen Kenntnisstand wieder. Dieser Kenntnisstand wird im Rahmen der noch ausstehenden Verfahrensschritte (z.B. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB) laufend vervollständigt.

6.4 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

6.4.1 Mensch und menschliche Gesundheit

6.4.1.1 Betroffenheit Mensch

Der Mensch und die menschliche Gesundheit können durch Emissionen/Immissionen verschiedenster Arten oder auch durch andere Auswirkungen der Planung bzw. deren Umsetzung direkt oder indirekt betroffen sein. Diese Auswirkungen können sowohl einzelne Menschen als auch die Bevölkerung betreffen. Soweit die Auswir-

kungen den Schutzgütern (z.B. Boden, Wasser, Klima, Luft) direkt zugeordnet werden können, werden sie in den entsprechenden Kapiteln des Umweltberichtes aufgeführt. Soweit eine solche Zuordnung nicht möglich ist, werden die Auswirkungen im Folgenden aufgeführt. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um den Aspekt Lärm.

6.4.1.2 Lärm

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Der Geltungsbereich ist zurzeit als Kerngebiet bzw. Freifläche festgesetzt. Er ist durch Straßenverkehrslärm vom Bruchtorwall im Süden, durch Schienenverkehrslärm vom Friedrich-Wilhelm-Platz im Westen und durch Gewerbelärm vom Parkhaus Wallstraße im Norden und den Gaststätten entlang der Wallstraße im nördlichen Geltungsbereich erheblich lärmvorbelastet.

Straßenverkehrslärm

Die maßgebliche Lärmquelle für den Straßenverkehrslärm ist der Bruchtorwall mit rund 12.000 Fahrzeugen pro Tag. Die Zufahrt zum Parkhaus Wallstraße (rund 2.300 Fahrzeuge pro Tag) erfolgt über die Straße Am Wassertor, die Abfahrt erfolgt über die Wallstraße nach Osten. Der Friedrich-Wilhelm-Platz wird nur von Bussen und Anliegern befahren.

An den straßenzugewandten Fassaden der Bestandsbebauung entlang des Bruchtorwalls werden durch den Straßenverkehr Beurteilungspegel von 68 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht erreicht. Die Immissionsgrenzwerte (64/54 dB(A)) in Kerngebieten) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BlmSchV) werden folglich überschritten, nachts wird die Grenze zur Gesundheitsgefährdung (70/60 dB(A)) erreicht. An den rückwärtigen Fassaden der Gebäude am Bruchtorwall sowie entlang der Wallstraße werden die Kerngebietswerte unterschritten.

Schienenverkehrslärm

Aus westlicher Richtung wirkt Schienenverkehrslärm (Straßenbahn) vom Friedrich-Wilhelm-Platz ein. Südlich des Bruchtorwalls befinden sich weitere Straßenbahngleise. Im aktuellen Fahrplan ist die Benutzung dieser Gleise durch Straßenbahnen aber nicht vorgesehen. Sie werden zurzeit als Busspur genutzt.

An den Fassaden der Bestandsbebauung zum Friedrich-Wilhelmplatz werden durch den Schienenverkehr Beurteilungspegel von 66 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht erreicht. Die Immissionsgrenzwerte (64/54 dB(A)) in Kerngebieten) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BlmSchV) werden folglich überschritten, nachts wird die Grenze zur Gesundheitsgefährdung (70/60 dB(A)) erreicht. Im größten Teil des Geltungsbereiches (mehr als 25 m Abstand von den Schienen) werden die Kerngebietswerte unterschritten.

Am Eckgebäude Bruchtorwall 1/ Friedrich-Wilhelm-Platz 4 werden durch das Zusammenwirken von Straßen- und Schienenverkehr nachts Beurteilungspegel oberhalb der Grenze zur Gesundheitsgefährdung erreicht.

Gewerbelärm

Entlang des Bruchtorwalls befinden sich mehrgeschossige Gebäude, die vorwiegend als Büro genutzt werden. In einigen Gebäuden befinden sich Wohnungen in den oberen Stockwerken. Gewerbliche Emissionen treten nur im Bereich der Stellplätze (nördlich der Gebäude) auf und sind im Vergleich zum Verkehrslärm vernachlässigbar.

Der Bereich entlang der Wallstraße ist zurzeit als Freifläche (Stellplätze und Nebenanlagen) festgesetzt. Dort befinden sich jedoch diverse Altbauten, die Bestandschutz genießen. Ersatz- oder Neubauten sind hier bisher nicht zulässig. In den Erdgeschossen der Altbauten befinden sich mehrere Gaststätten und in den oberen Etagen überwiegend Wohnungen. Es sind Lärmbeschwerden über die Gaststätten dokumentiert.

Von Norden wirken Geräusche vom Parkhaus Wallstraße auf den Geltungsbereich ein. Die Fassaden der Parkdecks in Richtung Plangebiet sind weitgehend geschlossen. Die maßgebliche Geräuschquelle ist die Ein- und Ausfahrt gegenüber der Straße Am Wassertor. Die Zu- und Abfahrt über öffentliche Straßen wurde als Teil des Verkehrslärms bereits erfasst und dürfte die Geräusche aus dem Ein- und Ausfahrtbereich weitgehend überdecken.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Entlang des Bruchtorwalls sind keine wesentlichen Änderungen zu erwarten.

Die an der Wallstraße gelegenen Altbauten können nach gegenwärtiger Rechtslage nicht durch Neubauten ersetzt werden. Daher wäre in diesem Bereich nach dem Abgang von Gebäuden wegen Überalterung nur eine Nachnutzung als Kfz-Stellplatz möglich.

Die Lärmbelastung im Plangebiet wird sich dadurch voraussichtlich nicht wesentlich ändern.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Entlang des Bruchtorwalls sind keine wesentlichen Änderungen zu erwarten.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes sind Neubauten bzw. Ersatzbauten entlang der Wallstraße grundsätzlich zulässig. Aufgrund der geringeren Belastung durch Verkehrslärm wäre in der Wallstraße auch zukünftig eine anteilige Wohnnutzung möglich.

Die Lärmbelastung im Plangebiet wird sich voraussichtlich nicht wesentlich ändern.

Für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von zukünftigen Bauvorhaben nach § 34 BauGB sollte das Gebiet hinsichtlich des Schutzanspruchs - vorbehaltlich stadtplanungs- und baurechtlicher Zustimmung – weiterhin als Kerngebiet eingestuft werden. Damit wäre die Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe im bisherigen Umfang grundsätzlich gewährleistet. Um immissionsschutzrechtliche Konflikte (z.B. in Verbindung mit dem Parkhaus, den Gaststätten oder zukünftigen gewerblichen Nutzungen) auszuschließen, wäre die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben in kritischen Fällen durch eine schalltechnische Stellungnahme gemäß TA Lärm nachzuweisen.

Um eine ausreichende Schalldämmung gegenüber Außenlärm zu gewährleisten, sind für neue Bauvorhaben folgende Lärmpegelbereiche (LPB) zugrunde zu legen:

- Die Gebäude am Bruchtorwall und Friedrich-Wilhelm-Platz befinden sich im LPB V.
- Der Gebäude an der östlichen Wallstraße befinden sich im LPB IV.
- Der Gebäude an der westlichen Wallstraße befinden sich im LPB III.

Für die von der Hauptlärmquelle abgewandten Gebäudeseiten können die maßgeblichen Außenlärmpegel in Abhängigkeit von Gebäudehöhe und -geometrie um 5 bis 10 dB (entspricht ein bis zwei Lärmpegelbereichen) vermindert werden. Dies wäre im Einzelfall durch eine schalltechnische Stellungnahme nachzuweisen.

6.4.1.3 Sonstige Emissionen/Immissionen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Im Geltungsbereich sind keine sonstigen Emissionen/ Immissionen bekannt.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Keine Änderung.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Keine Änderung.

6.4.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Aufhebungssatzung.

6.4.3 Fläche

Die durch die Aufhebungssatzung mögliche Beurteilung des Plangebietes gemäß § 34 BauGB entspricht dem Ziel des § 1a BauGB. Hier wird das Ziel formuliert, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen und insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (vgl. § 1a(2) BauGB).

6.4.4 Boden

Aus bodenschutzrechtlicher und abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Aufhebung.

Aufgrund der Bombardierungen des 2. Weltkrieges besteht der Verdacht auf Kampfmittel im Erdboden. Gegen die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.

6.4.5 Wasser

Es bestehen keine wasserrechtlichen Bedenken gegen die Aufhebungssatzung.

6.4.6 Klima, Luft

Aus stadtclimatischer, lufthygienischer Sicht und aus Sicht des Klimaschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Aufhebungssatzung.

6.4.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Gebiet der Aufhebungssatzung gehört zum Gebiet der mittelalterlichen Kernstadt Braunschweigs. Bei Erdarbeiten im Rahmen von Bauaktivitäten ist daher sehr wahrscheinlich mit Bodenfunden zu rechnen.

Im Verzeichnis der Kulturdenkmale nach § 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz sind aktuell drei Einträge, nämlich Friedrich-Wilhelm-Platz 4, Bruchtorwall 1 und Bruchtorwall 3.

Die genannten Hinweise sind ggf. im Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

6.4.9 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wie dargestellt betrifft die Aufhebungssatzung keine grundlegenden Belange des Umweltschutzes. Folglich sind auch keine Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen zu erwarten.

6.4.10 Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten

In der relevanten Nachbarschaft zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bestehen derzeit keine Planungen, von denen Auswirkungen auf die Umweltgüter zu erwarten wären. Eine zusätzliche Belastung ist daher nicht erkennbar. Auf eine kumulierende Betrachtung möglicher Auswirkungen wird daher an dieser Stelle verzichtet.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Aufhebungssatzung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten und folglich keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung zu ergreifen.

6.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Aufhebungssatzung zu erwarten.

6.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
(Monitoring)

Zukünftig erfolgt die Beurteilung von Baumaßnahmen gemäß § 34 BauGB. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten. Folglich ist ein Monitoring nicht erforderlich.

6.8 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da die Regelungen des § 34 BauGB ausreichen, um die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Sollte sich zukünftig ein Planerfordernis ergeben, so kann ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der den dann maßgeblichen städtebaulichen und sonstigen Zielvorstellungen entspricht.

6.9 Zusammenfassung

Die Anmerkungen zum Bereich Lärm sind zu berücksichtigen. Darüber hinaus bestehen keine Bedenken gegen die Aufhebungssatzung.

This historical map from 1962 illustrates the urban planning of Braunschweig's Innenstadt. The map features several large building plots outlined in red and blue, representing different zoning or construction phases. A yellow shaded area indicates a specific zone, likely for industrial or commercial development. Numerous street names are visible, including Wilhelmstraße, Leopoldstraße, Wallstraße, and Bruchtorwall. A legend titled 'Textliche Festsetzungen' provides detailed regulations for building plots, such as plot sizes, height limits, and material requirements. A scale bar at the bottom left shows a distance of 1:500 meters. The map also includes a title block for 'Bebauungsplan IN 145 Rechtskraft: 16. Juni 1962 BauNVO 1962' and a stamp for '1. Ausfertigung'. A red box in the bottom right corner contains the handwritten note 'IN 195 beachten'.

Erklärung der Planzeichen (Zeichnerische Festsetzungen)

vorhanden:	Bebauung:		Baugrundstück für Gemeinbedarf		Verkehrsflächen:		Freiflächen: Sondergebiet							
	Gebäude	Geschosse	Öffentliche	Private	Offentl.	Private Fläche für Öffentliche Geh-, Fah- und Leitungsräume	Offentl.	Private	Offentl., Sonderzweck	Bäume				
	Gebäude Ruinen Kelleranbauen	I IV												
geplant:	FLD. festgesetzt FLD in Aussicht genommen	(3) (3)												
	Straßenbegrenzungslinien		Baulinien		Baugrenzen		Eigentumsgrenzen		Zufahrtsverbau					
Bereits festgesetzt														
Festzusetzen														
Aufzuheben							Aufzuheben in Aussicht gen.							
In Aussicht genommen														
Versorgungsleitungen:	vorhanden	geplant	Sonstige Signaturen:		Grenze des Planwirkungsbereiches									
Fernheizkanal			Straßenbahn- gleisachse		vorb.		Grenze des Planwirkungsbereiches							
Wasserheißrohr			Straßenachse und Sichtwinkel		gepl.		Grenze des Planwirkungsbereiches							
ND-Gashauptrohr			Hilfs- und Messungslinien				Grenze des Planwirkungsbereiches							
MD-Gashauptrohr			Überörtliche Verkehrsflächen				Grenze des Planwirkungsbereiches							
Mischwasserkanal			ohne Farbe mit entspr. Beschriftung				Grenze der Baugebiete							
Schmutzwasserkanal			weitere Signaturen:				Grenze der Baugebiete							
Regenwasserkanal			DIN V ENV 20 und Kolster-Vorschriften				Grenze der Baugebiete							

Einstellplätze

Im Stile der RGoO

Z = Zahl der Vollgeschosse

GFZ = Geschossflächezahl

GRZ = Grundflächenzahl

RAZ = Raumausmaßzahl



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 Banutzungsverordnung 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 Grundstückflächen 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.