

Betreff:**Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan "Baublock 10/3", IN 37,
vom 15.05.1972****Stadtgebiet nördlich der Hagenbrücke, Hagenmarkt 10 bis 13,
Flurstück 75 tlw. kanalisierter Burgmühlengraben,
Aufstellungsbeschluss****Organisationseinheit:**Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation**Datum:**

06.08.2025

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 130 Mitte (Anhörung)	02.09.2025	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	03.09.2025	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	09.09.2025	N

Beschluss:

"Für das im Betreff genannte und in Anlage 2 dargestellte Stadtgebiet wird die Aufstellung einer Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan "Baublock 10/3", IN 37, vom 15.05.1972 beschlossen."

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

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

Das Planungsgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes IN 37 umfasst Flächen der ehemaligen Markthalle, des südlich angrenzenden Penny- Marktes und reicht bis zur Hagenbrücke. Er wurde in den 70 -er Jahren aufgestellt, um in dem Bereich ein Einkaufscenter mit Passage zu ermöglichen. Er entspricht nicht mehr den heutigen Planungszielen und soll daher aufgehoben werden.

Im Bereich des Großen Hofes eröffnet sich heute die Chance auf stadteigenen Flächen, ein größeres Städtebauprojekt zu realisieren. Nach Aufgabe des Parkplatzes im Bereich der ehemaligen Markthalle und der anstehenden Verlagerung der dortigen zwei Schulen stellt sich dieser Bereich als sehr wertvolle Entwicklungsfläche für die Innenstadt dar. Der Fokus der Entwicklung liegt neben der Wohnnutzung auch auf sozial- bzw. gemeinbedarfsorientierten Einrichtungen, einer Ausstellungsgalerie, Ateliers und handwerklicher Produktion. Im Jahr 2024 wurde ein städtebaulich- freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Die Überarbeitung des Siegerentwurfes wird derzeit beauftragt.

Für die Umsetzung der Planung soll kein Bebauungsplan aufgestellt werden, da die gemäß Siegerentwurf geplante Bebauung grundsätzlich nach § 34 BauGB umsetzbar ist und sich sowohl von der Art als auch dem Maß der baulichen Nutzung, als auch von der Bauweise und den Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Zudem befinden sich die betroffenen Flächen überwiegend im Eigentum der Stadt Braunschweig und sollen gemäß des Wettbewerbsergebnisses über Konzeptvergaben entwickelt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan IN 37 setzt für den Bereich der ehemaligen Markthalle und für die südlich angrenzenden Flächen in Richtung des Hagenmarktes zwar ein Kerngebiet fest, setzt aber gleichzeitig fest, dass erforderliche Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind. Eine Befreiung nach § 31 (2) BauGB von dieser Festsetzung ist nicht möglich, da die Grundzüge der damaligen Planung berührt sind. Die jetzige Planung sieht im Bereich der ehemaligen Markthalle ein „Mobility Hub“ vor, also die oberirdische Anlage von Einstellplätzen, so dass die Absicht des Planungsgebers mit der jetzigen Planung in das Gegenteil verkehrt werden würde und somit nicht vom rechtskräftigen Bebauungsplan befreit werden kann.

Um den Bereich gesamthaft nach § 34 BauGB entwickeln zu können, ist daher die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes IN 37 notwendig. Die im Planungsgebiet des IN 37 befindlichen Nutzungen, wie der Penny- Markt oder die in Richtung Hagenmarkt orientierte Wohnbebauung haben Bestandschutz. Entsprechende Veränderungen oder Neubebauungen wären ebenfalls nach § 34 BauGB genehmigungsfähig.

Aufgrund der Lage und Größe der überplanten Fläche kann die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgen. Danach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden, so dass die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB als nächster Verfahrensschritt durchgeführt werden könnte.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die Aufhebung des Bebauungsplanes „Baublock 10/3“, IN 37, vom 15.05.1972.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1: Übersichtskarte

Anlagen 2, 2.1, 2.2: Aufzuhebender Bebauungsplan „Baublock 10/3“, IN 37, vom 15.05.1972 einschließlich Textlicher Festsetzungen.

Anlage 3: Überlagerung des aufzuhebenden Bebauungsplans, IN 37, mit dem Siegerentwurf des städtebaulich- freiraumplanerischen Wettbewerbs.

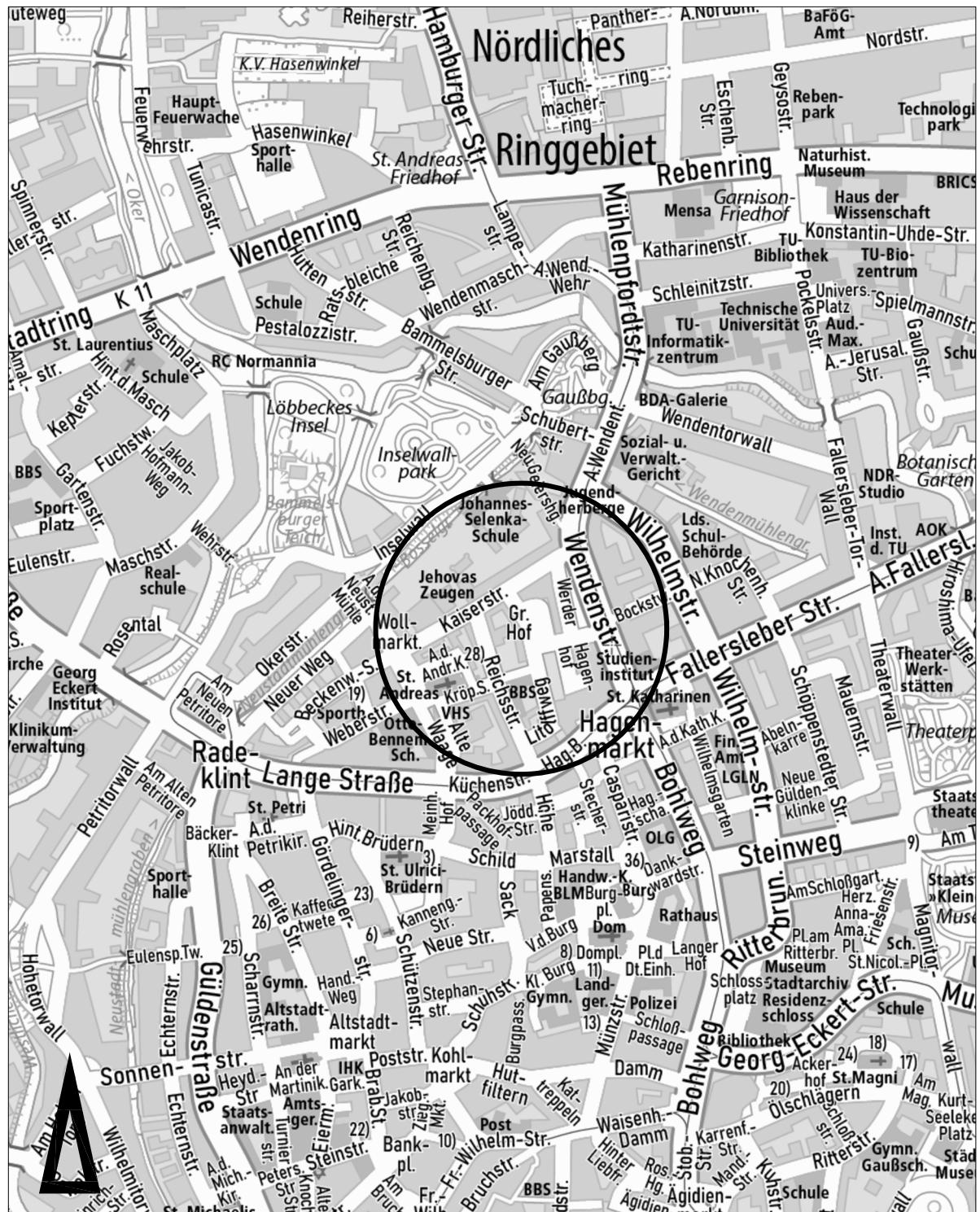
Aufhebungssatzung Bebauungsplan „Baublock 10/3“, IN 37, vom 15. Mai 1972.

Stadtgebiet nördlich der Hagenbrücke, Hagenmarkt 10 bis 13, Flurstück 75

tlw. kanalisierte Burgmühlengraben - Aufstellungsbeschluss

IN 37

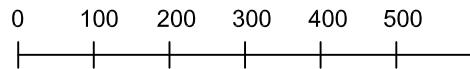
Übersichtskarte



Maßstab 1:10000

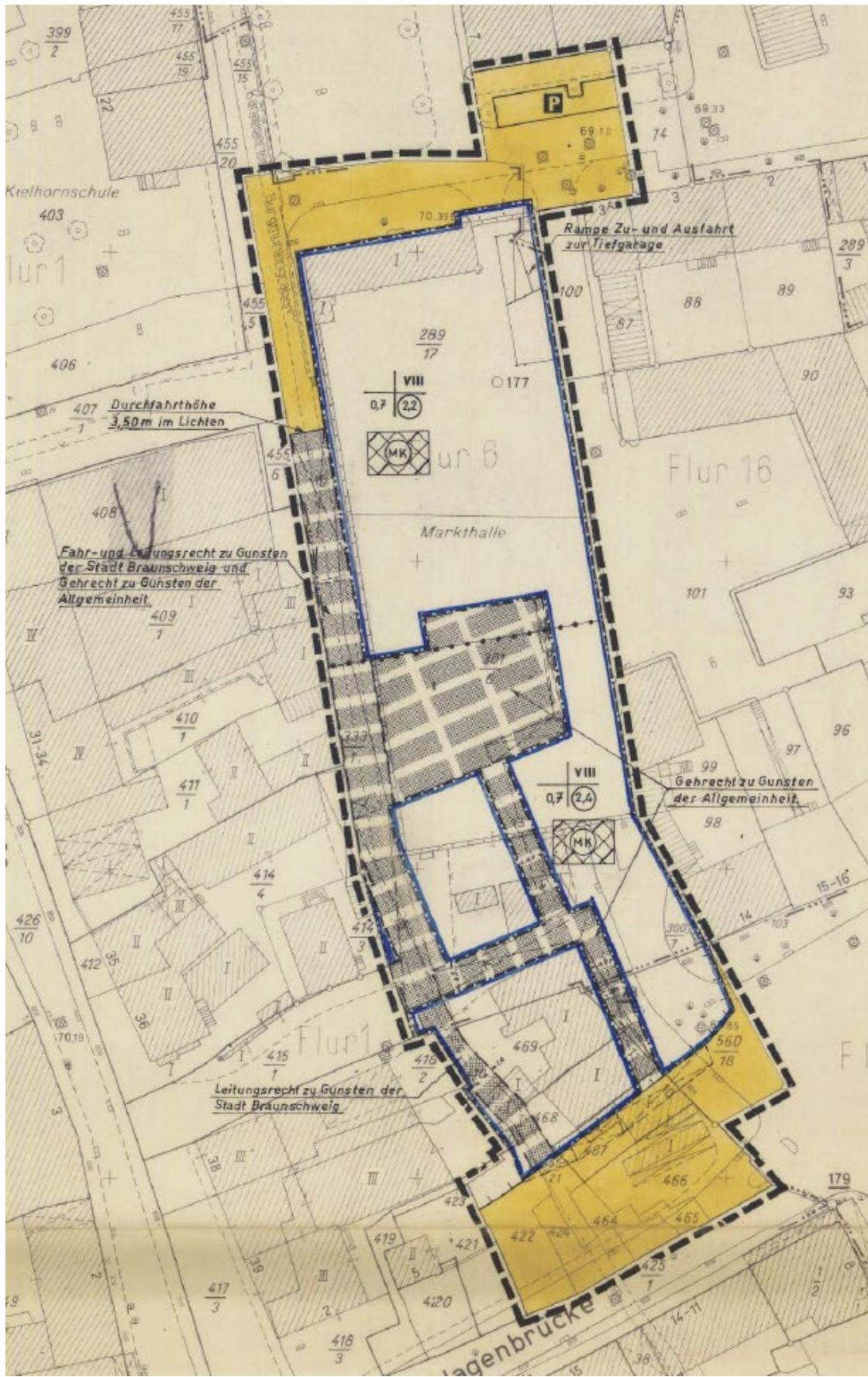
Amtlicher Stadtplan der Stadt Braunschweig

© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation



IN 37, Baugrenzen im Erdgeschoss

Anlage 2



Bebauungsplan

Titel 10/3 – 9. Änderung

IN 37

Textliche Festsetzungen

(BauNVO 1968)

I Art der baulichen Nutzung

1. Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Das MK-Gebiet wird gem. § 7 Abs. 5 Bau-nutzungsverordnung so gegliedert, dass nur Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 und Nr. 6 zulässig sind.

II Sonstige Festsetzungen

1. Die nach der Reichsgaragenordnung erfor-derlichen Stellplätze sind nur im Tiefge-schoss zulässig.
2. Die Garagenanlage im Tiefgeschoss darf nur über die dargestellte Rampe im Nordosten des MK-Gebietes an die öffentliche Ver-kehrsfläche angeschlossen werden.
3. Bei einer Grundstücksteilung sind Fahr- und Gehrechte zu bestellen, die die Zufahrt und den Zugang zu den auf den Einzelgrundstü-cken entstehenden Garagen im Tiefge-schoss sicherstellen.

Nachrichtlich – Nds. Wassergesetz

1. Die Grundstücke Flurstück 333/1, 470, 455/16, 455/21 und 469 dürfen bis auf 1 m seitwärts der äußeren Kanalwandung des Burgmühlengra-bens nicht überbaut werden.
2. Von diesem Überbauungsverbot kann nur ab-gegangen werden, wenn eine besondere Schutzkonstruktion (Krag- oder Rahenkonstrukt-i-on) errichtet wird. Oberhalb und unterhalb der Schutzkonstruktion sind Kontrollschächte in den verrohten Burgmühlengraben einzubauen. Die Lage und Anzahl dieser Kontrollschächte wer-den in den nachfolgenden Genehmigungsver-fahren festgelegt.
3. Überbauung und Schutzkonstruktion bedürfen der Genehmigung gem. § 72 Nds. Wasse-gesetz.

Überlagerung des IN 37 mit dem Siegerentwurf des städtebaulich- freiraumplanerischen Wettbewerbs

