

*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*

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 130 Mitte (Anhörung)

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

*Sitzungstermin*

02.09.2025

03.09.2025

09.09.2025

*Status*

Ö

Ö

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

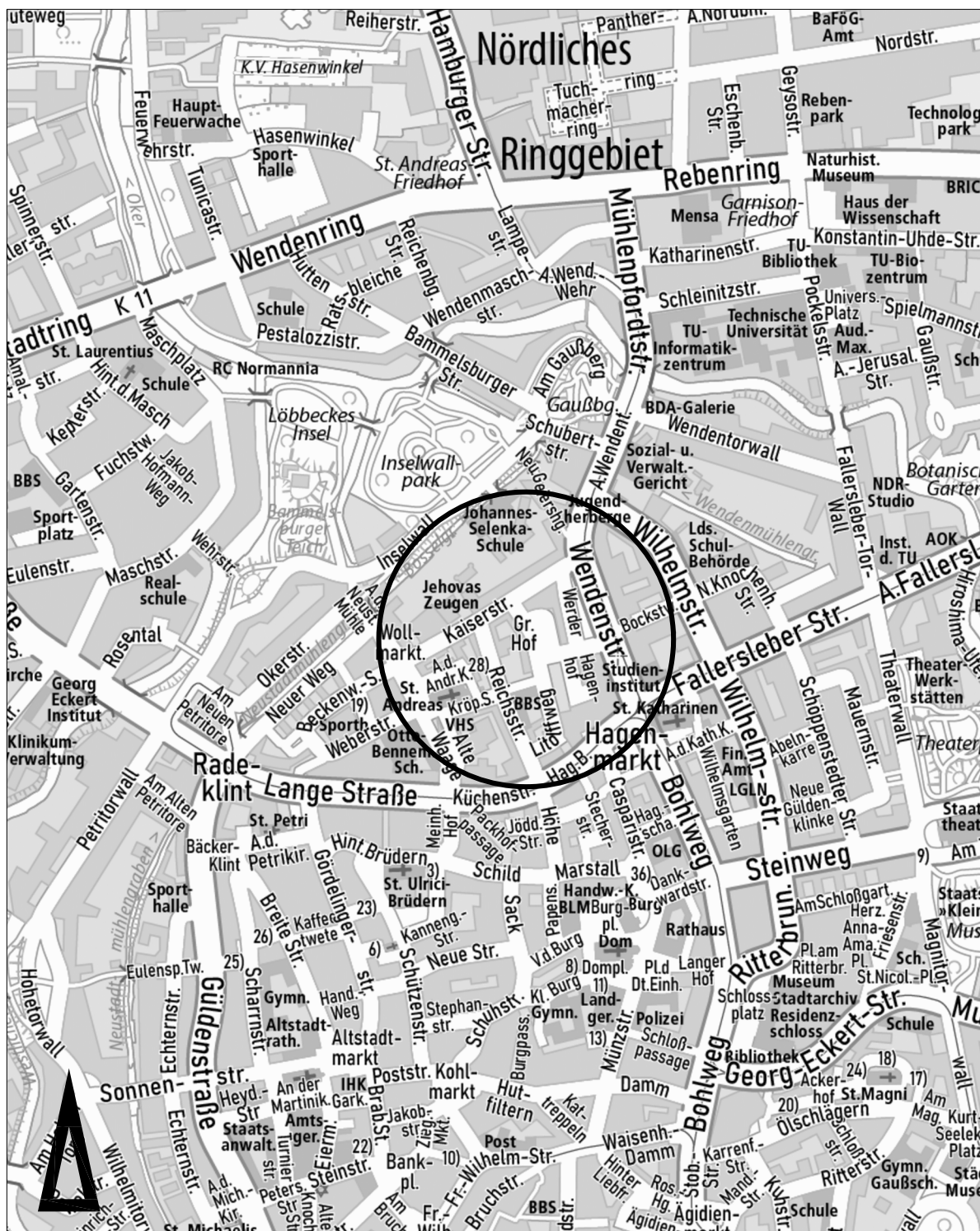
#### **Anlage/n:**

- |                      |  |
|----------------------|--|
| 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. kanalisierter Burgmühlengraben - Aufstellungsbeschluss**

**IN 37**

Übersichtskarte

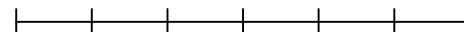


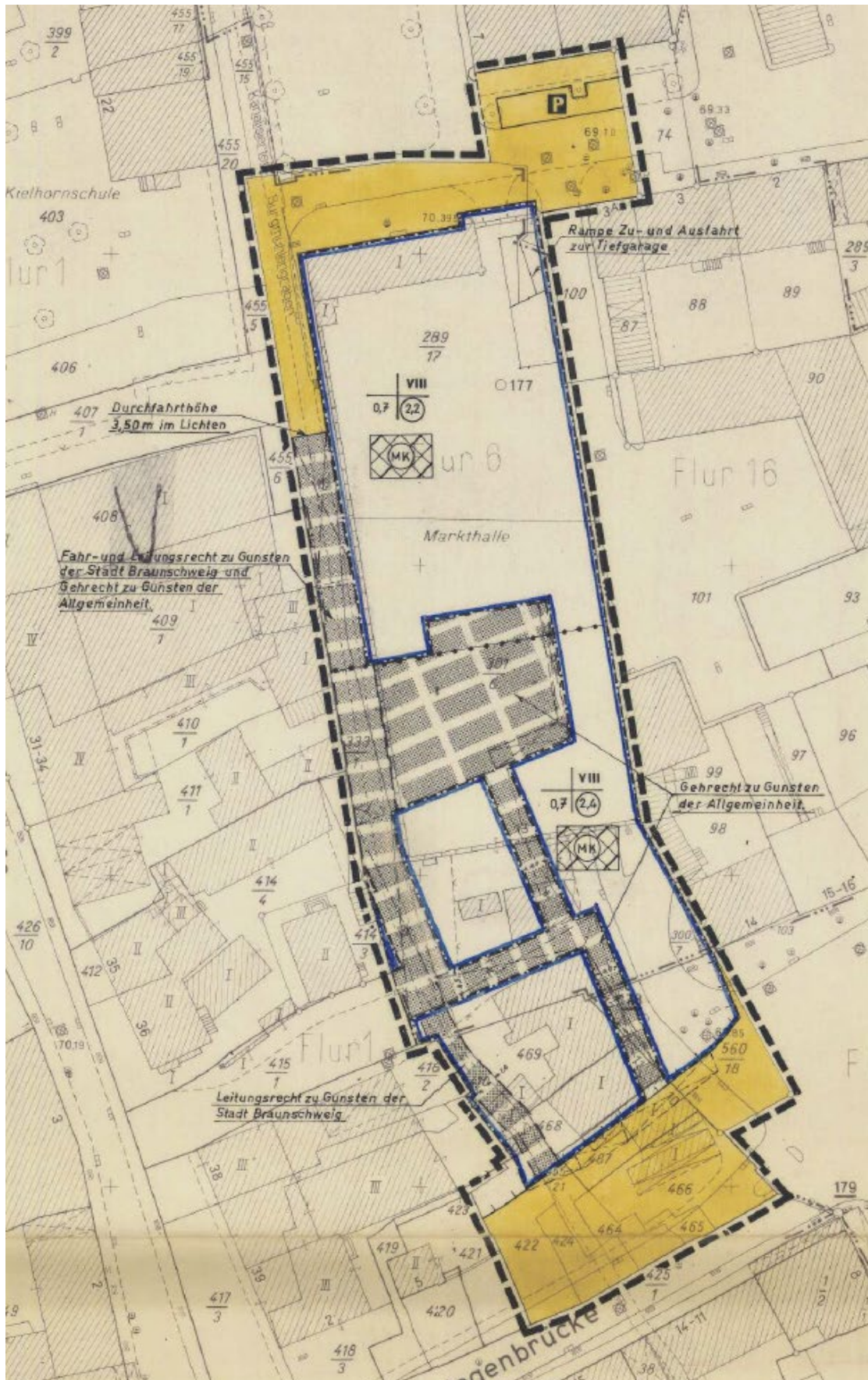
Maßstab 1:10000





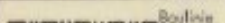






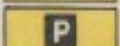


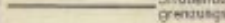
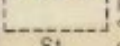



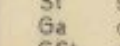




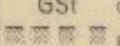











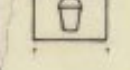



Amtlicher Stadtplan der Stadt Braunschweig

© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

0 100 200 300 400 500





Alter Bestand DIN 18 702		Erklärung der Planzeichen für die zeichnerischen Festsetzungen gem. VO vom 19. Jan. 1965 (BOB. 15.21)									
	vorh. Gebäude		Reines Wohngebiet				Boulinie		Straßenverkehrsfläche	 Uniformstation	
	Flurst.-Grenze		Allgemeines Wohngebiet				Baugrenze		Öffentliche Parkfläche		
	Eigent.-Grenze		Mischgebiet		Offene Bauweise		Straßenbegrenzungslinie		Fläche für Stellplätze oder Garagen		
	vorh. Geschößzahl		Kerngebiet		Offene Bauweise		Nutzungsabgrenzung		Stellplätze		
			Gewerbegebiet		Geschlossene Bauweise		Grenze des Geltungsbereiches		Garagen		
	Flurst.-Nummer		Industriegebiet		Geschößzahl = max.		Zufahrtsverbot § 9 (1) 4 Abs. 10		Gemeinschaftsstellpl.		
			Sondergebiet		Geschößzahl-zwangsnd	<b>Begrüßungen</b>		<b>Baugrundstücke für Gemeinbedarf</b>			
					Grundflächenzahl		Parkanlage		Schule		
					Geschoßflächenzahl		Dauerkleingärten		Kirche		
					Baumassenzahl		Spielplatz		Kindertagesstätte Kindergarten		
					Hauptrichtung						
					Bepflanzungen						

## 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 Baunutzungsverordnung 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 erforderlichen Stellplätze sind nur im Tiefgeschoss zulässig.
2. Die Garagenanlage im Tiefgeschoss darf nur über die dargestellte Rampe im Nordosten des MK-Gebietes an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden.
3. Bei einer Grundstücksteilung sind Fahr- und Gehrechte zu bestellen, die die Zufahrt und den Zugang zu den auf den Einzelgrundstücken entstehenden Garagen im Tiefgeschoss 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 Burgmühlengrabens nicht überbaut werden.
2. Von diesem Überbauungsverbot kann nur abgegangen werden, wenn eine besondere Schutzkonstruktion (Krag- oder Rahenkonstruktion) errichtet wird. Oberhalb und unterhalb der Schutzkonstruktion sind Kontrollschächte in den verrohten Burgmühlengrabens einzubauen. Die Lage und Anzahl dieser Kontrollschächte werden in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren festgelegt.
3. Überbauung und Schutzkonstruktion bedürfen der Genehmigung gem. § 72 Nds. Wassergesetz.

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

