

Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan  
**Baublock 61/1 südlicher Teil, 2. Änderung**  
Begründung mit Umweltbericht

**WI 6**

Inhaltsverzeichnis:

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

## **1 Rechtsgrundlagen**

- Stand: 6. März 2012 -

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

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)

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

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

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

in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

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

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

### **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 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 10. November 2011 (Nds. GVBl. S. 415)

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

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 17. November 2011 (Nds. GVBl. S. 422)

## **2 Bisherige Rechtsverhältnisse**

---

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

Für den Geltungsbereich der Aufhebungssatzung enthält das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 die Darstellung „vorhandener Siedlungsbereich“. Die Aufhebung des Bebauungsplanes WI 6 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 Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1978. Er enthält für das Plangebiet in seiner derzeit geltenden Fassung folgende Darstellungen:

- Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“,
- eine oberirdische Hauptleitung für Elektrizität,
- Grünfläche im östlichen Bereich des Plangebietes.

### **2.3 Bebauungspläne**

#### **2.3.1 Aufzuhebender Bebauungsplan WI 6 (Baublock 61/1 südlicher Teil) vom 04. Juli 1969**

Der Bebauungsplan WI 6 traf folgende Festsetzungen: Gewerbegebiete (GE) gemäß BauNVO 1962, Flächen für Dauerkleingärten, öffentliche Verkehrsflächen (Otto-von-Guericke-Straße, Theodor-Heuss-Straße und Frankfurter Straße/heute tlw. A 391), überbaubare Grundstücksflächen und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse). Gleisflächen der Bahn wurden nachrichtlich übernommen.

Mit seinen Festsetzungen ist der Bebauungsplan WI 6 als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 (1) BauGB einzustufen. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben ist danach anhand des Bebauungsplanes abschließend möglich.

#### **2.3.2 Sonstige Bebauungspläne**

Der größte Teil des aufzuhebenden Bebauungsplanes WI 6 wurde bereits durch die Bebauungspläne WI 11 aus dem Jahre 1982 und WI 91 aus dem Jahre 2001 überplant. Mit Inkrafttreten dieser Bebauungspläne ist der Bebauungsplan WI 6 zwar außer Kraft getreten, jedoch nicht endgültig aufgehoben worden.

Der Bebauungsplan WI 11 setzt verschiedene Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel und öffentliche Verkehrsflächen fest. Er soll ebenfalls aufgehoben werden. Der Bebauungsplan WI 91 setzt ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ fest, in welchem die Angebotssektoren „Bau“ und „Garten“ zulässig sind. Er soll weiter gelten.

### 3 Anlass und Ziel der Aufhebungssatzung

---

Der aufzuhebende Bebauungsplan umfasst das Stadtgebiet beiderseits der Otto-von-Guericke-Straße zwischen A 391, Frankfurter Straße, Theodor-Heuss-Straße und ehemaligem Bahngelände.

Bei dem aufzuhebenden Bebauungsplan WI 6 (Baublock 61./1 südlicher Teil) vom 04. Juli 1969 handelt es sich um den ersten Bebauungsplan für das Stadtgebiet zwischen A 391, Frankfurter Straße, Theodor-Heuss-Straße und ehemaligen Bahnflächen. Die Flächen in seinem Geltungsbereich waren bis dahin unbebaut und teilweise als Flächen für Dauerkleingärten und Bahnanlagen genutzt. Der Bebauungsplan WI 6 setzte hier überwiegend ein Gewerbegebiet fest. Darüber hinaus wurden öffentliche Verkehrsflächen für die spätere Otto-von-Guericke-Straße festgesetzt. Der Bebauungsplan entsprach nicht der folgenden tatsächlichen Entwicklung dieses Bereiches: Es siedelten sich großflächige Einzelhandelsbetriebe an. Die festgesetzten Dauerkleingärten wurden nicht verwirklicht und die Otto-von-Guericke-Straße wurde anders ausgebaut, als im Bebauungsplan festgesetzt.

Deshalb wurde der Bebauungsplan WI 6 im Jahr 1982 durch den Bebauungsplan WI 11 ersetzt, der den Bereich als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel festsetzte. Der Bebauungsplan WI 6 trat damit außer Kraft. Auch der Bebauungsplan WI 11 soll in diesem Zusammenhang aufgehoben werden, da er teilweise durch den Bebauungsplan WI 91 aus dem Jahr 2001 ersetzt wurde und in den übrigen Bereichen durch den Bebauungsplan WI 87 ersetzt werden soll. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan WI 87 wurde vom Verwaltungsausschuss am 12 Juni 2001 gefasst. Damit sollen die zulässigen Einzelhandelnutzungen an das derzeit geltende „Zentrenkonzept Einzelhandel“ der Stadt Braunschweig (1990, Fortschreibungen und Ergänzungen 2002/2003, 2005, 2010) angepasst werden.

Der Bebauungsplan WI 6 entspricht nicht mehr der tatsächlichen Entwicklung im Geltungsbereich sowie den städtischen Planungszielen und soll deshalb, ebenso wie der Folgeplan WI 11, endgültig aufgehoben werden. Sollte einer der neuen Bebauungspläne WI 87 oder WI 91 außer Kraft treten, z.B. durch gerichtliche Feststellung der Nichtigkeit, so würden die alten Bebauungspläne WI 6 und WI 11 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 Aufhebungsverfahren für die Bebauungspläne WI 6 und WI 11 sollen parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan WI 87 durchgeführt werden. Die Aufhebungssatzungen treten erst mit Rechtskraft des Bebauungsplanes WI 87 in Kraft. Die Aufhebung dient auch der Bereinigung des Plankatasters.

## **4 Planungsrechtliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung**

---

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans bleiben von der Aufhebung unberührt.

Im Rahmen der Planverfahren WI 91 und WI 87 wurden bzw. werden alle öffentlichen und privaten Belange detailliert geprüft sowie gegeneinander und untereinander abgewogen. Dabei wurde bzw. wird auch das bisherige Planungsrecht in die Abwägung eingestellt. Es wird auf die Begründung zu diesen Bebauungsplänen 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 tatsächlich 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 nicht erkennbar.

Der Stadt Braunschweig entstehen durch die Aufhebung des Bebauungsplans WI 6 keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **6 Umweltbericht**

---

### **6.1 Beschreibung der Planung**

Der Bebauungsplan WI 6 umfasst das Stadtgebiet zwischen A 391, Frankfurter Straße, Theodor-Heuss-Straße und ehemaligem Bahngelände. Er setzte Gewerbegebiete, Flächen für Dauerkleingärten und öffentliche Verkehrsflächen fest. Er wurde bereits durch den Bebauungsplan WI 11 aus dem Jahr 1982 ersetzt. Die tatsächliche Entwicklung im Gebiet wich damit erheblich von den Festsetzungen des Bebauungsplanes WI 6 ab: Es entstand ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel.

Auch der Bebauungsplan WI 11 entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Deshalb wurde er teilweise durch den Bebauungsplan WI 91 aus dem Jahr 2001 ersetzt. Für die übrigen Flächen wird der Bebauungsplan WI 87 neu aufgestellt.

Der Bebauungsplan WI 6 ist damit entbehrlich und soll nun endgültig aufge-

hoben werden.

## 6.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine Alternative zur Aufhebung des Bebauungsplanes WI 6 besteht nicht, da er nicht mehr den städtischen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung entspricht. Er wurde bereits durch die Bebauungspläne WI 11 und WI 91 ersetzt und wird in den übrigen Teilbereichen durch den neuen Bebauungsplan WI 87 ersetzt werden, der in einem parallelen Verfahren aufgestellt wird.

## 6.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Besondere planerische Vorgaben 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 WI 87 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 Bebauungsplanes WI 87 erfolgt, entfallen. Deshalb werden in diesem Umweltbericht keine näheren Ausführungen zur Beschreibung und Bewertung der Umwelt und zu Prognosen gemacht. Ebenso sind Beschreibungen von Ausgleichsmaßnahmen und von Überwachungsmaßnahmen entbehrlich.

## 6.5 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan WI 6 soll aufgehoben werden, wenn der Bebauungsplan „Otto-von-Guericke-Straße-Südost“, WI 87, in Kraft tritt. Im Rahmen der Planverfahren WI 91 und WI 87 wurden bzw. werden alle Umweltbelange detailliert geprüft. Über die in den Planverfahren WI 91 und WI 87 beschriebenen hinaus gehenden Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.