

Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan  
**Otto-Von-Guericke-Straße, (Baublock 61/1 südlicher Teil, 8. Änderung) WI 11**  
Begründung mit Umweltbericht

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 11 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 „Otto-von-Guericke-Straße“ WI 11(Baublock 61/1 südlicher Teil, 8. Änderung) vom 15. Dezember 1982**

Der Bebauungsplan WI 11 setzt insgesamt 6 „Sondergebiete großflächiger Einzelhandel“ fest. In den einzelnen Sondergebieten werden unterschiedliche Angebotssektoren und jeweils unterschiedlich große Verkaufsflächen zugelassen („Möbel und Einrichtungen“, „Bau, Garten, Camping“, „Garten und Camping“, insgesamt 8 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ohne Einschränkungen, Gewerbebetriebe).

Ferner setzt der Bebauungsplan WI 11 öffentliche Verkehrsflächen (Otto-von-Guericke-Straße), überbaubare Grundstücksflächen, das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse) und Pflanzstreifen fest.

Mit seinen Festsetzungen ist der Bebauungsplan WI 11 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**

Im Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes WI 11 gilt im nordwestlichen Bereich der Bebauungsplan „Otto-von-Guericke-Straße-Nordwest“; WI 91 vom 11. Juni 2001. Er setzt ein „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ fest, in welchem die Angebotssektoren „Bau“ und „Garten“ zulässig sind. Der Bebauungsplan WI 91 soll weiter gelten. Der Bebauungsplan WI 11 ist in diesem Teilbereich mit dem Bebauungsplan WI 91 außer Kraft getreten; er wurde jedoch nicht endgültig aufgehoben.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes WI 11 trat in dessen Geltungsbereich der Bebauungsplan WI 6 vom 4. Juli 1969 außer Kraft. Dieser Bebauungsplan soll in einem parallelen Verfahren ebenfalls endgültig aufgehoben werden.

### **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.

Im Bereich der Otto-von-Guericke-Straße besteht einer der wichtigsten Schwerpunkte für großflächigen Einzelhandel in Braunschweig. Hier befinden sich ein Baumarkt, ein Bettengeschäft, ein Fachmarkt für Teppiche, Heimtextilien und anderes, ein Lebensmittelmarkt, ein Sportartikelgeschäft, ein großflächiges SB-Warenhaus und ein Gartencenter.

Bei dem aufzuhebenden Bebauungsplan WI 11 handelt es sich um einen der ersten und bedeutendsten Pläne für großflächigen Einzelhandel in Braunschweig. Er basiert noch auf dem BBauG 1979 und der BauNVO 1977, die – gerade in Bezug auf Einzelhandel – in den Folgejahren fortlaufend geändert wurden. Er untergliedert das Plangebiet in verschiedene Bereiche, in denen jeweils unterschiedliche Angebotssektoren für großflächigen Einzelhandel mit ebenso jeweils unterschiedlichen Verkaufsflächen zugeordnet werden. Der Bebauungsplan WI 11 entspricht dabei nicht mehr heutigen Anforderungen. So sind als Angebotssektoren für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel nur „Möbel und Einrichtungen, Bau, Garten, Camping“ festgesetzt, nicht jedoch die heute in Sondergebieten großflächiger Einzelhandel auch üblichen Angebotssektoren „größteilige Sportgeräte, Wohnwagen/Campingfahrzeuge, Kraftfahrzeuge und Zubehör“. Auch gelten die zulässigen Nutzungen jeweils nur für einzelne Teilbereiche, nicht jedoch im gesamten Plangebiet. Für den Bereich des SB-Warenhauses bestehen keinerlei Regelungen oder Beschränkungen; hier entspricht auch die gemäß Bebauungsplan WI 11 maximal zulässige Verkaufsfläche nicht mehr dem heutigen Bestand. Vor allem fehlen jedoch die in Braunschweig seit der erstmaligen Erstellung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel im Jahr 1990 in Bebauungsplänen verwendeten Definitionen und Beschränkungen der zulässigen Kernsortimente sowie von Rand- und Freisortimenten.

Im Jahr 2001 trat bereits für den nordwestlichen Bereich der Bebauungsplan „Otto-von-Guericke-Straße-Nordwest“; WI 91 in Kraft, damit sich hier ein Baumarkt anstelle des bisher nur zulässigen Möbelmarktes ansiedeln konnte.

Am 12. Juni 2001 beschloss der Verwaltungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes „Otto-von-Guericke-Straße-Südost“, WI 87 für die übrigen Teilflächen des Bebauungsplanes WI 11. Mit dem Bebauungsplan WI 87 sollen die zulässigen Einzelhandelsnutzungen an das derzeit geltende „Zentrenkonzept Einzelhandel“ der Stadt Braunschweig (1990, Fortschreibungen und Ergänzungen 2002/2003, 2005, 2010) angepasst werden. Damit werden

Voraussetzungen zum Erhalt der Einkaufsattraktivität dieses Bereiches, zur Gleichbehandlung mit anderen Standorten für großflächigen Einzelhandel in Braunschweig sowie zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche – insbesondere auf die Innenstadt – geschaffen.

Der Bebauungsplan „Otto-von-Guericke-Straße“, WI 11 (Baublock 61/1 südlicher Teil, 8. Änderung) vom 15. Dezember 1982 entspricht nicht mehr heutigen Standards sowie den städtischen Planungszielen und soll deshalb endgültig aufgehoben werden. Sollte einer der neuen Bebauungspläne WI 87 oder WI 91 außer Kraft treten, z.B. durch gerichtliche Feststellung der Nichtigkeit, so würde der alte Bebauungsplan 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.

Das Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan WI 11 soll parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan WI 87 durchgeführt werden. Die Aufhebungssatzung tritt 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 11 keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **6 Umweltbericht**

---

### **6.1 Beschreibung der Planung**

Für das Stadtgebiet zwischen A 391, Theodor-Heuss-Straße, Otto-von-Guericke-Straße und Frankfurter Straße gilt der Bebauungsplan „Otto-von-Guericke-Straße-Nordwest“, WI 91 aus dem Jahr 2001. Dieser setzt ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO) gemäß BauNVO 1990/1993 fest, das den heutigen Erfordernissen entspricht.

Für das Stadtgebiet zwischen A 391, Frankfurter Straße, Theodor-Heuss-Straße und ehemaligem Bahngelände wird der Bebauungsplan „Otto-von-Guericke-Straße-Südost“, WI 87, aufgestellt. Dieser wird – den heutigen Erfordernissen entsprechend – ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO) gemäß BauNVO 1990/1993, öffentliche Verkehrs- und Grünflächen festsetzen.

Der bisher hier geltende Bebauungsplan WI 11 wird damit entbehrlich und soll endgültig aufgehoben werden.

### **6.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Eine Alternative zur Aufhebung des Bebauungsplanes WI 11 besteht nicht, da er nicht mehr den städtischen Zielvorstellungen entspricht. Er wurde bereits im nordwestlichen Bereich durch den Bebauungsplan WI 91 ersetzt und wird in den übrigen Teilbereichen durch den 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 der Bebauungspläne WI 91 bzw. WI 87 erfolgte bzw. 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 11 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.