

Aufhebungssatzung

Ritterbrunnen-West

IN 225

Entwurf der Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen - Stand: 23. Januar 2006 -	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
4	Gesamtabwägung	4
5	Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplan-Aufhebung	4
6	Außer Kraft tretender Bebauungsplan	5

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 23. Januar 2006 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

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)

1.4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. 2005 I S. 1818)

1.5 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794)

1.6 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

in der Fassung vom 11. April 1994 (Nds. GVBl. S. 155, 267), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2005 (Nds. GVBl. S. 210)

1.7 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Nds. Bauordnung vom 23. Juni 2005 (Nds. GVBl. S. 208)

1.8 Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

in der Fassung vom 22. August 1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2005 (Nds. GVBl. S. 352)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieser Aufhebung gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1978, zuletzt geändert am 27. Juli 2005. Er stellt für den Aufhebungsbereich „Gemischte Bauflächen“ mit der Geschossflächenzahl 2,0 dar.

2.2 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung entspricht dem Geltungsbereich des derzeit gültigen Bebauungsplanes „Steinwegpassage“, IN 214.

Der im April 2002 als Satzung beschlossene Bebauungsplan IN 214 regelt für den Baublock eine funktionale Neuordnung mit einer Kerngebietsnutzung und einer öffentlichen Durchwegung durch den Blockinnenbereich von Norden nach Südwesten, setzt die öffentlichen Verkehrsflächen fest und sichert den Platanenhügel als öffentliche Grünfläche.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Der Baublock zwischen Steinweg, Ritterbrunnen und Bohlweg, der im Inneren von der Steinwegpassage durchzogen wird, stellt städtebaulich ein bedeutendes funktionales und räumliches Element im Stadtgrundriss dar. Der Baublock bildet Raumkanten zum Steinweg, zum Bohlweg und weitestgehend zum Ritterbrunnen, wo er eine kriegsbedingte Baulücke aufweist. Die Südostecke des Blockes wird durch den Platanenhügel gebildet.

Die Steinwegpassage bildet derzeit einen städtebaulichen Missstand im unmittelbaren Zentrum der Stadt. Sie besitzt wegen mangelnder Publikumsfrequenz keine attraktiven Geschäfte und macht baulich einen desolaten Eindruck. Versuche, die Funktion und Gestaltung der Steinwegpassage zu verbessern, sind in der Vergangenheit mehrfach unternommen worden, aber ohne Ergebnis geblieben.

Mit dem sich derzeit in der Umsetzung befindenden Projekt „Schlossarkaden“ in unmittelbarer Angrenzung an den Geltungsbereich haben sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen grundlegend verändert. So hat sich die Lage des Baublockes innerhalb des Stadtgebietes von einer Innenstadtrandlage gegenüber einer Parkanlage hin zu einer innerstädtischen 1-A-Lage gegenüber dem wiederaufgebauten Schloss gewandelt.

Aufgrund dieser geänderten Rahmenbedingungen besteht die Notwendigkeit, die Umstrukturierung des Blockes den aktuellen Entwicklungen anzupassen und ihn dementsprechend neu zu gestalten.

Als Gegenüber zu den „Schlossarkaden“ ist es städtebaulich wichtig, ein ansprechendes und architektonisch hochwertig gestaltetes Gebäude zu entwickeln. Dies ist aber aufgrund des gegenwärtigen Planungsrechts nicht möglich. Der Bebauungsplan IN 214 steht einem Abtragen des Platanenhügels und damit verbunden der Komplettierung des Baublockes entgegen.

Die innere Struktur des Blockes mit der im Bebauungsplan IN 214 vorgesehenen Durchwegung bzw. Anordnung der Passage nimmt auf die neue städtebauliche Situation durch die „Schlossarkaden“ ebenfalls keinen Bezug. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes IN 214 kann hier eine Anpassung erfolgen und der Block funktional neu geordnet werden. Damit besteht die Chance, die Anbindung des Baublockes an die Schlossarkaden zu verbessern und gleichzeitig eine städtebauliche und stadtfunktionale Integration des Blockes innerhalb der Innenstadt zu erzielen.

Durch die Aufhebung des Planungsrechts entfallen die bisher festgesetzten Gehrechte für die Allgemeinheit, die derzeit jedoch nicht grundbuchlich gesichert sind. In den zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer abzuschließenden Grundstückskaufvertrag ist die grundbuchliche Sicherung

der neuen Wegrechte für die Allgemeinheit entsprechend der Bauabsichten für die Passage zu vereinbaren.

Anlass zur Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes IN 214 ist neben den genannten Gründen das Vorliegen eines überarbeiteten Bauungskonzeptes für den Gesamtblock.

4 Gesamtabwägung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes IN 214 und den damit verbundenen Wegfall der Sicherung des Platanenhügels als öffentliche Grünfläche kann der Baublock baulich ergänzt und geschlossen werden. Damit kann eine städtebauliche integrierte Lösung in den Stadtgrundriss sowie gegenüber dem wiedergebauten Schloss erzielt werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist u. a. zu prüfen, inwieweit sich Vorhaben im Hinblick auf entsprechende Gebäude- und Fassadengestaltungen in die Umgebung im Sinne des § 34 BauGB einfügen.

5 Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplan-Aufhebung

Nach der Aufhebung des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes IN 214 wird kein Vorläufer-Plan wirksam. Das Plangebiet ist dann mit Rechtskraft der Aufhebungssatzung für den Geltungsbereich als unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen. Eine planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB ermöglicht eine höhere Flexibilität im Umgang mit dem Gesamtkomplex.

Die Fläche des Aufhebungsgebietes sowie dessen Umgebung ist weitgehend bebaut. Der Charakter der Gebietsart als Kerngebiet bleibt erhalten. Mit der Aufhebung kann das Ziel, den Gesamtblock baulich wieder herzustellen, umgesetzt werden.

Die Durchführung eines gesetzlichen Bodenordnungsverfahrens auf der Grundlage des bisherigen Planungsrechts ist nicht möglich, da die Neuordnungs-/Bauabsichten nicht den Bebauungsplanfestsetzungen entsprechen. Zur rückwärtigen Erschließung der Grundstücke in diesem Baublock soll eine private Grundstücksneuordnung mit Löschung der bestehenden Rechte am städtischen Blockbinnenhof erfolgen.

Kosten für die Stadt Braunschweig entstehen nicht. Im Rahmen der Betrachtung der §§ 39 ff. BauGB (Entschädigung durch Planungsschaden) sind keine Forderungen zu erwarten, da die Aufhebung des Planungsrechts auf Initiative der Eigentümer erfolgt.

6 Außer Kraft tretender Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Steinwegpassage“, IN 214 entspricht komplett dem Geltungsbereich der Aufhebungssatzung und wird aufgehoben.