

Aufhebungssatzung  
**Ritterbrunnen-West**  
Begründung und Umweltbericht

**IN 225**

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
4	Umweltbericht	4
5	Gesamtabwägung	10
6	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	11
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	11
8	Außer Kraft tretende Bebauungspläne	11

## **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 Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung entspricht mit Ausnahme des Bereiches, der bereits durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ECE-Einkaufszentrum Schlosspark“, IN 220 mit Verkehrsflächen überplant wurde, 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.

Der Vorgängerplan, der Durchführungsplan IN 166 von 1956, der mit dem IN 214 außer Kraft gesetzt wurde, bildet weitestgehend die Grundlage für die heutige Bebauung. Dieser Plan sah unter anderem eine 7-geschossige Bebauung für den Bereich des Platanenhügels vor.

### **3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes**

---

Das Plangebiet der Aufhebungssatzung IN 225 gehört zum Stadtgebiet Hagen. Das Stadtgebiet Hagen nördlich des ehemaligen Residenzschlusses zählt zu den ältesten bebauten Stadtgebieten Braunschweigs. Es hat im 2. Weltkrieg besonders starke Zerstörungen erfahren, so dass das Gebiet heute von Nachkriegsarchitektur bestimmt wird. Im Südosten grenzt der ehemalige Schlosspark an das Gebiet, in dessen südwestlichem Teil bis 1960 mit der Hauptfassade zum Bohlweg das 1831-1838 von C. Th. Ottmer errichtete Residenzschloss stand. Nach dem Abbruch der Kriegsrue wurde das Gelände bis 2005 als öffentlicher Park genutzt. Zur Zeit entstehen auf dem Gelände des ehemaligen Residenzschlusses mit den dazugehörigen Parkanlagen die neuen Schlossarkaden des ECE-Einkaufszentrums.

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. Die Steinwegpassage hat nur noch den Charakter eines Hinterhofes, der dringend im Rahmen einer Neustrukturierung zu schließen ist.

Mit dem sich derzeit in der Umsetzung befindenden Projekt „Schloss-Arkaden“ in unmittelbarer Angrenzung an den Geltungsbereich haben sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen grundlegend verändert. So wurde durch die „Schloss-Arkaden“ für diesen Bereich eine Lageaufwertung innerhalb des Stadtgebietes erreicht. Entsprechend ist eine Neudisposition des Baublockes eine wichtige Voraussetzung für eine grundsätzliche städtebauliche Aufwertung dieses Bereiches. Es besteht nunmehr die Chance, die Anbindung des Blockes an die „Schloss-Arkaden“ zu verbessern und gleichzeitig eine städtebauliche und stadtfunktionale Integration innerhalb der Innenstadt zu erreichen.

Als Gegenüber zu den „Schloss-Arkaden“ ist es städtebaulich wichtig, ein ansprechendes und architektonisch hochwertig gestaltetes Gebäude zu entwickeln. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes IN 214 kann hier grundsätzliche eine städtebauliche Anpassung erfolgen und der Block funktional neu geordnet werden. Es wird die Möglichkeit geschaffen, die Blockrandbebauung im Südosten des Baublockes zu schließen und gleichzeitig die Passagenführung zu überdenken. Denn 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 „Schloss-Arkaden“ keinen Bezug.

Die gewünschte städtebauliche Neuordnung erfolgt über die Regelungen des § 34 BauGB, die eine höhere Flexibilität im Umgang mit dem Gesamtkomplex ermöglichen.

Durch die Aufhebung des Planungsrechts entfallen die bisher festgesetzten Gehrechte für die Allgemeinheit, die derzeit jedoch nicht grundbuchlich gesichert sind. In dem 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 Baukonzeptes für den Gesamtblock.

## **4 Umweltbericht**

---

### **4.0 Präambel**

Für die Aufhebung des Bebauungsplanes IN 214 ist eine Umweltprüfung erforderlich, da für ein Aufhebungsverfahren gem. § 1 Abs. 8 BauGB die gleichen Verfahrensanforderungen gelten wie bei einer Neuaufstellung. Im vorliegenden Umweltbericht werden die auf Grund der Umweltprüfungen nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

### **4.1 Beschreibung der Planung**

Das ca. 1,2 ha große Gebiet liegt in der Innenstadt in direkter Nachbarschaft zu dem sich im Bau befindenden ECE-Einkaufszentrum Schlosspark. Durch die Aufhebung wird eine Bebauung der Südostecke des Baublockes ermöglicht und damit eine Überbauung des Platanenhügels.

Eine beabsichtigte Bebauung des Platanenhügels seit den 1950er Jahren bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes IN 214 im April 2002 wurde bisher nicht verwirklicht. Dieses Ziel wird nun wieder verfolgt, um einen städtebaulichen Lückenschluss zu erreichen und gleichzeitig eine stadträumliche und stadtgestalterische Neuordnung zu erzielen. Anlass hierfür sind die grundsätzlich veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen im direkten Umfeld des Baublockes mit dem Bau der „Schloss-Arkaden.“

Mit der Entscheidung, den Bebauungsplan IN 214 aufzuheben, wird das bisherige Planungsrecht nicht weiter verfolgt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach der Aufhebung nach § 34 BauGB und den innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile heranzuziehenden Maßstäbe.

### **4.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Eine Befreiung von den Festsetzungen des IN 214 gemäß § 31 BauGB für abweichende Vorhaben ist nicht möglich, da der Bebauungsplan IN 214 auf ein konkretes Projekt zugeschnitten war und die vorgesehene Passagenführung sowie die Festsetzung des Platanenhügels als öffentliche Grünfläche Grundzüge der Planung darstellen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen durch die Aufhebung nicht in Betracht.

#### 4.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Für die Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind insbesondere folgende fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

<b>Schutzgut</b>	<b>fachgesetzliche Vorgaben</b>
Mensch und Gesundheit	Bundesimmissionsschutzgesetz 22. BImSchV DIN 18005 (Schallschutz)
Tiere, Pflanzen, Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung) Niedersächsisches Naturschutzgesetz
Boden	Bundesbodenschutzgesetz
Klima, Luft	22. BImSchV
Lärm	Bundesimmissionsschutzgesetz DIN 18005 (Schallschutz)
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz

Die Art und Weise, wie die damit verbundenen Ziele im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt werden, wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern dargelegt.

#### 4.4 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

##### 4.4.1 Mensch und Gesundheit

Im Geltungsbereich der Aufhebung befindet sich eine 5- bis 7-geschossige Blockrandbebauung mit dem Platanenhügel an der Südostecke des Baublockes. Die gegenwärtige Nutzung ist eindeutig der Nutzungskategorie Kerngebiet der Baunutzungsverordnung zuzuordnen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes IN 214 wird eine Schließung des Baublockes ermöglicht. Damit wird im Hinblick auf den Verkehrslärm und auf Feinstaubimmissionen für den Blockinnenbereich eine Verbesserung erzielt, indem durch eine Bebauung der Straßenlärm vom Ritterbrunnen abgeschirmt und der Innenhof beruhigt wird.

Von dem Platanenhügel geht eine Wohlfahrtswirkung aus. Die Platanen binden Stäube, produzieren tagsüber Sauerstoff und beeinflussen insofern das Mikroklima in begrenztem Umfang positiv. Nach Fällung der Platanen entfallen diese Wirkungen.

##### 4.4.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Nach der Überbauung des Schlossparkes stellt der Platanenhügel in diesem Quartier die letzte kleine Grünfläche dar, die hier Wohlfahrtswirkungen entfaltet und für das Ortsbild prägend ist. Sie ist gerade in einem baulich verdichteten und verkehrlich intensiv genutztem Bereich wie dem vorliegendem von größter Bedeutung.

Die beiden Platanen sind in der verdichtet bebauten Innenstadt ein wichtiger Baustein im städtischen Freiraumsystem und bieten Lebensraum für Tiere.

##### 4.4.3 Boden

Im Geltungsbereich liegen keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen. Allerdings liegt der Bereich in der ehemaligen Okeraue, was bedeutet, dass der Boden so stark mit Schwermetallen belastet sein kann, dass er bei Aushub als besonders überwachungsbedürftiger Abfall entsorgt werden muss. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Geltungsbereichs ist auch mit PAK-Belastungen zu rechnen (Poly-

zyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe sind eine Stoffgruppe von meist teerhaltigen Stoffen).

Des Weiteren sind im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung in Folge von Kriegseinwirkungen und Bombardierungen Kampfmittel zu erwarten. Bei einer weiteren Bebauung wird eine Bauaushubüberwachung mit anschließender Oberflächensondierung empfohlen.

#### 4.4.4 Wasser

Der Baublock befindet sich im Bereich der ehemaligen Okeraue. Bei Grundwasserhaltungen ist vor Absenkung eine Grundwasseranalyse vorzulegen.

Das Plangebiet ist durch öffentliche Entwässerungskanäle im Bohlweg, Steinweg und Ritterbrunnen erschlossen, die für die zusätzlichen Wassermengen ausreichend leistungsfähig sind. Damit ist eine Niederschlags- und Abwasserbeseitigung gesichert.

#### 4.4.5 Klima, Luft

Aufgrund der am Bohlweg im Jahr 2003 gemessenen Werte für Feinstaub und Stickoxide stellt das Land Niedersachsen gemäß § 47 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zurzeit einen Luftreinhalte- und Aktionsplan für Braunschweig auf. Die Ergebnisse liegen noch nicht vor.

Die Lufthygiene im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung wird insbesondere durch die Immissionsbeiträge des angrenzenden Straßenverkehrs beeinträchtigt. Der Baublock und seine unmittelbare Umgebung ist auf Grund der Siedlungs- bzw. Verkehrsstruktur und des hohen innerstädtischen Versiegelungsgrades als lokal stark belasteter Raum zu bewerten. Der Bereich des Ritterbrunnens weist als Wirkungsraum eine stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für das Schutzgut Klima/Luft auf. Dies bedeutet eine hohe klimaökologische, bioklimatische und lufthygienische Belastung.

Durch die vorhandene Schadstoffbelastung der Luft ist der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung lufthygienisch empfindlich gegenüber allen Eingriffen, Anlagen etc., die die Schadstoffbelastung erhöhen und die örtlichen Luftbewegungen und Luftaustauschprozesse behindern und beeinträchtigen. Alle Gehölze mit lufthygienischer Regenerationsfunktion haben eine hohe Bedeutung. Mit dem Entfernen der Platanen geht ein „natürlicher“ Staubfilter verloren.

#### 4.4.6 Lärm

Aufgrund der hinreichend bekannten Geräuschsituation durch die Bebauungsplanung „ECE Einkaufscenter-Schlosspark“, IN 220 sind keine gutachtlichen Ergänzungen erkennbar notwendig. Aufgrund der prognostizierten Geräuschpegel im Gutachten zum angeführten Bebauungsplan IN 220 ist eine hier beabsichtigte neue Wohnbebauung mit erheblichem baulichem Schallschutz auszustatten.

#### 4.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Bereich der Aufhebung des Bebauungsplanes IN 214 ist der historische Okerlauf lokalisiert. Im Spätmittelalter wurde das alte Niederungsgelände aufgefüllt und bebaut. Teile der archäologischen Denkmalsubstanz sind in diesem Bereich den Baumaßnahmen der Nachkriegszeit zum Opfer gefallen. In den nicht unterkellerten Teilen des Quartiers ist in erheblichem Umfang mit der Erhaltung spätmittelalterlicher Bausubstanz zu rechnen. Hierbei handelt es sich um Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Dies gilt ebenso für das Areal des vor 1850 aufgeschütteten Platanenhügels. Der Hügel selbst ist kein archäologisches Kulturdenkmal.

Innerhalb des Planbereiches befinden sich mit dem Gebäude Ritterbrunnen 6 sowie mit der Werbeanlage „Groschenoper“ der Deutschen Bank Baudenkmale gemäß § 3 (2) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz.

Im Plangebiet der Aufhebungssatzung befindet sich das Baudenkmal Ritterbrunnen 6. Laut Denkmalfeststellung des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege begründet vor allem die anspruchsvolle Straßenfassade den baugeschichtlichen und baukünstlerischen Wert, während der Denkmalwert des rückwärtigen Hofflügels als wesentlich geringer zu bewerten ist. Nach Rechtswirksamkeit der Aufhebungssatzung wären künftige Bauvorhaben in diesem Bereich planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Gebäude Ritterbrunnen 6 wäre durch seinen Denkmalcharakter entsprechend § 3 (2) NDSchG geschützt. Beabsichtigte Baumaßnahmen erfordern eine Rücksichtnahme auf den Denkmalcharakter des Gebäudes (§ 8 NDSchG). Bei möglichen Baumaßnahmen wäre die bauliche Erweiterung im rückwärtigen Bereich abzustimmen und zu erörtern. Ziel muss sein, die wertvollen Strukturen des Gebäudes Ritterbrunnen 6 zu erhalten und denkmalverträglich in neue Strukturen zu integrieren.

Außerdem befindet sich im Plangebiet das Gebäude Bohlweg 69 mit der am Gebäude 1958 montierten Werbeanlage „Groschenoper“. Das Gebäude selbst besitzt keine Denkmaleigenschaften, allerdings steht die am Giebel befindliche Werbeanlage der Deutschen Bank unter Denkmalschutz und wurde vom Eigentümer 2002 sorgfältig und aufwändig restauriert. Auch nach Rechtswirksamkeit der Aufhebungssatzung wäre die Werbeanlage zu erhalten.

Der gültige Bebauungsplan IN 214 sichert durch entsprechende Festsetzungen die Erhaltung des Platanenhügels. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes ist dieser Hügel planungsrechtlich nicht mehr geschützt. Er stellt den letzten erhaltenen Teil des Schlossparks dar und sollte einschließlich der Platanen als kulturell wertvolles Objekt erhalten werden. Eine Erhaltung des Platanenhügels kann jedoch denkmalrechtlich nicht verlangt werden, da dieser kein Kulturdenkmal entsprechend NDSchG darstellt.

- 4.4.8 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes  
Die Bäume sind in der verdichtet bebauten Innenstadt ein wichtiger Baustein im städtischen Freiraumsystem. Diese Bäume bieten Lebensraum für Tiere, beleben und gliedern den bebauten Stadtbereich zu allen Jahreszeiten. Sie haben Einfluss auf das Mikroklima: spenden Schatten, schützen vor intensiver UV-Strahlung, erhöhen durch Verdunstung die Luftfeuchtigkeit und sind Windschutz. Mit ihrem Standort neben stark befahrenen Straßen helfen diese Bäume bei der Reinigung der Luft von Stäuben und Partikeln. Bei einer Entfernung der Bäume entfallen diese zahlreichen positiven Wirkungen.

#### 4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

▪ Aufarbeitung der Eingriffsregelung (§1 a Abs. 3 BauGB)

Der „Platanenhügel“ mit seinen offenen Boden- und Vegetationsflächen und seinem insbesondere von den beiden ca. 200 Jahre alten Platanen geprägten Baumbestand mit einem großen Grünvolumen ist an diesem hoch verdichteten Innenstadtdort von hervorgehobener Bedeutung für die Stadtökologie. Neben allgemeinen Lebensraumfunktionen für „Tiere in der Stadt“ sind die klimaökologischen und lufthygienischen Funktionen an diesem belasteten Standort besonders hoch zu werten.

Neben den stadtoökologischen Funktionen ist im geltenden Bebauungsplan IN 214 „Steinwegpassage“ die Entscheidung für den Erhalt und die planungsrechtliche Sicherung des Platanenhügels als öffentliche Grünfläche insbesondere mit seiner Be-

deutung und Funktion als Dokument der Stadtgeschichte, tradiertes und prägendes Element für Stadtbild/-gestaltung und mit seinem Potential als erlebbarer öffentlicher Freiraum begründet worden.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist davon auszugehen, dass mit der Aufhebung Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Daher ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Sinne der Eingriffsregelung gemäß § 19 BNatSchG durchzuführen.

Mit Aufhebung des geltenden Bebauungsplanes IN 214 erlischt für den Platanenhügel der satzungsgemäße Rechtsschutz. Die Aufhebungssatzung mit der Ermöglichung einer gegenüber dem jetzigen Rechtsstatus erweiterten Bebaubarkeit bereitet insoweit auch einen Eingriff i. S. von § 1a BauGB vor. Die o. g. Wertigkeiten und Funktionen des Platanenhügels werden durch ein Fachgutachten zu den beiden Platanen (Dengler 2005) bestätigt. Der durch die Aufhebungssatzung vorbereitete Eingriff ist damit nach Art und Umfang als erheblich einzustufen. Über Vermeidungs-, Minimierungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen ist insoweit im Aufhebungsverfahren zu entscheiden.

Als erhebliche Eingriffsfolge der Aufhebungssatzung ist der vollständige Verlust des Platanenhügels anzunehmen. Die Wertigkeit des Platanenhügels wird neben der Unersetzlichkeit der Platanen aufgrund ihres Alters ganz wesentlich durch ihre Funktionen für Stadtbild und Stadtklima/Lufthygiene bestimmt.

Die Bemessung von Eingriff und Ausgleich erfolgt in Braunschweig üblicher Weise auf Grundlage des sog. Osnabrücker Modells. Das Osnabrücker Modell ist als Biotopwertverfahren in seiner Methodik zunächst auf flächenbezogene Eingriffe in definierte Biotoptypen ausgelegt. Der hier zu beurteilende Eingriff mit der hervorgehobenen Bedeutung von Einzelbäumen mit speziellen, auf das städtische Umfeld bezogenen Funktionen kann mit dieser Methodik ohne umfangreiche ergänzende Interpretation nicht sachgerecht abgebildet werden.

Für eine gutachtlich gesicherte Einschätzung sind daher mehrere methodische Ansätze (u. a. Grünvolumen, Gehölzwertermittlung) vergleichend auf die hier zu beurteilende Situation angewendet worden. Unter sorgfältiger Berücksichtigung aller Wert gebenden Merkmale (Unersetzlichkeit, besondere Bedeutung für Stadtbild und Stadtklima/Lufthygiene) wie auch Wert senkenden Vorbelastungen (insbesondere altersbedingt eingeschränkte Vitalität und begrenzte noch zu erwartende Lebensdauer der Platanen, „gefangene“ Situation in der Blockrandbebauung mit einem rückwärtig bestehenden Baurecht) wird innerhalb der durch die vergleichende Untersuchung deutlich gewordenen möglichen Spanne in der Ausgleichsbemessung der für den Verlust des Platanenhügels erforderliche Ausgleich als i. d. S. abgewogener Wert gutachterlich wie folgt festgelegt:

**Pflanzung von 20 Stück großkronigen Laubbäumen (in der Pflanzqualität: Stammumfang 20 – 25 cm), entsprechend einem Kostenvolumen von 16.000,- €(brutto; für die Pflanzung der Bäume mit 2 Jahren Entwicklungspflege).**

Der Geldwert der Ausgleichsmaßnahmen entspricht dabei annähernd dem nach der FLL-Richtlinie/Methode Koch festzustellenden Gehölzwert der beiden alten Platanen, der als Vermögensverlust für die Stadt mit Beseitigung des Platanenhügels festzustellen ist.

Aufgrund der hervorgehobenen Bedeutung des Platanenhügels für Ortsbild und Stadtklima/Lufthygiene sind die Ersatzpflanzungen nach Möglichkeit im engeren Innenstadtbereich zu realisieren. Eine Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen würde sich an den Verursacher der Aufhebung des Rechtsschutzes, d. h. an die Stadt Braunschweig richten. Eine Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über eine

## **Selbstverpflichtungserklärung der Stadt gegenüber der zuständigen Naturschutzbehörde.**

Der zunächst ermittelte Umfang der Maßnahmen könnte sich durch Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens noch verändern.

- Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

Abfallrechtliche Belange können ggf. im Rahmen künftiger Bautätigkeiten insbesondere hinsichtlich der Entsorgung der beim Abriss von Gebäuden oder beim Aushub von Baugruben anfallenden Abfälle berührt sein. Die anfallenden Abfälle sind unter Beachtung der abfallrechtlichen Gesetzgebung zu entsorgen.

Es ist davon auszugehen, dass Bodenaushub, der aus dem Geltungsbereich abgefahren werden soll, einer fachgerechten Beseitigung bzw. Verwertung zugeführt werden muss. Hierzu sind ggf. Deklarationsanalysen erforderlich. Der Analyseumfang ergibt sich aus den Vorgaben der Mitteilung 20 der LAGA –Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (Stand 6. November 2003). Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Mitteilung 20 der LAGA sind die Anforderungen an die jeweiligen Beseitigungs- bzw. Verwertungsstellen zu beachten.

- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Eine Maßnahme zur Erhaltung der bestehenden Luftqualität kann über die Sicherung des Erhalts der Platanen erzielt werden, da diese eine lufthygienische Regenerationsfunktion haben (siehe hierzu auch Kapitel 4.4.5). Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist eine Verbesserung der Luftqualität kaum zu erreichen.

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel des § 1 a Abs.2 S. 1 BauGB)

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen besteht durch die Nachverdichtung mit einem Baulückenschluss die Möglichkeit, den Baublock im Hinblick auf die Innenentwicklung zu nutzen. Hierbei sollte jedoch eine Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

### **4.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Die Gemeinden haben die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Setzt man die mit der Aufhebung des Bebauungsplanes IN 214 mögliche Bebauung des heutigen Platanenhügels gleich, so sind im Hinblick auf die Luftqualität Überwachungsmaßnahmen sinnvoll. Im Zuge der Aufstellung des Luftreinhalte- und Aktionsplanes für Braunschweig sollte, die Luftqualität überwacht werden und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden.

### **4.7 Zusammenfassung**

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes IN 214 soll eine Umstrukturierung des Baublockes und eine Bebauung des Platanenhügels nach § 34 BauGB ermöglicht werden. Der gültige Bebauungsplan steht dieser Entwicklung bislang entgegen, aufgrund der Festsetzung des Platanenhügels als öffentliche Grünfläche. Im Zuge der Umweltprüfung war darzulegen, inwieweit es durch die Aufhebung zu erheblichen Umweltauswirkungen kommen kann.

Hinsichtlich des städtischen Freiraumsystems und der Luftqualität ist durch den Wegfall der Platanen mit einer erhöhten Belastung zu rechnen. Sie haben Einfluss auf das Mikroklima: spenden Schatten, schützen vor intensiver UV Strahlung, erhöhen durch Verdunstung die Luftfeuchtigkeit und sind Windschutz. Mit ihrem Stand-

platz neben dem stark befahrenen Ritterbrunnen helfen die Platanen bei der Reinigung der Luft von Stäuben und Partikeln. Bei einer Entfernung der Bäume entfallen diese zahlreichen positiven Wirkungen.

Mit dem Wegfall der Sicherung des Platanenhügels als öffentliche Grünfläche und der angestrebten Überbauung dieses Bereiches entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft. Der für den Verlust des Platanenhügels erforderliche Ausgleich ist gutachterlich wie folgt festgelegt:

**Pflanzung von 20 Stück großkronigen Laubbäumen** (in der Pflanzqualität: Stammumfang 20 bis 25 cm), entsprechend einem **Kostenvolumen von 16.000 €** (brutto; für die Pflanzung der Bäume mit 2 Jahren Entwicklungspflege).

Eine Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über eine **Selbstverpflichtungserklärung der Stadt Braunschweig gegenüber der zuständigen Naturschutzbehörde**.

Mögliche Auswirkungen auf die bestehenden Baudenkmale innerhalb des Plangebietes und eventuell vorhandene Bodendenkmale, der Bodenbelastungen und vorhandenen Kampfmitteln sowie weitere, zur Zeit noch nicht absehbare Auswirkungen auf die Umwelt werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

## **5 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 besteht die Möglichkeit, eine städtebauliche integrierte Lösung in den Stadtgrundriss zu erzielen. Gleichzeitig wird die städtebauliche und stadtgestalterische Situation aufgewertet und die verbesserte Lagegunst durch die gegenüber entstehenden „Schloss-Arkaden“ genutzt.

Die Konflikte, die durch den Wegfall der Platanen und des Platanenhügels ausgelöst werden, können im Rahmen der Eingriffsregelung in Form eines angemessenen Ausgleichs von den vorzusehenden Neupflanzungen von 20 großkronigen Laubbäumen behoben werden.

Der Zielsetzung, räumliche und zeitliche Flexibilität für den Umgang mit dem Baublock und eine Vorbereitung einer Bebauung des Platanenhügels zu erreichen, stehen keine weiteren Belange entgegen.

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

## **6 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

---

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.

Im Rahmen der Betrachtung der §§ 39 ff. BauGB (Entschädigung bei Planungsschaden) sind keine Forderungen zu erwarten, da die Aufhebung des Planungsrechts auf Initiative der Eigentümer erfolgt.

Für die Stadt entstehen jedoch Kosten im Rahmen der **Ausgleichspflanzungen** für den Wegfall der Platanen. Hierfür ist ein Kostenvolumen von **16.000 €** zu veranschlagen.

## **7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll**

---

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.

## **8 Außer Kraft tretende Bebauungspläne**

---

Mit Rechtskraft der vorliegenden Aufhebungssatzung tritt der Bebauungsplan „Steinwegpassage“, IN 214 in den Teilbereichen, in denen er von dieser Aufhebungssatzung erfasst wird, außer Kraft. Die restlichen Teilbereiche des Bebauungsplanes IN 214 sind durch den Bebauungsplan IN 220 ersetzt worden. Damit hat der Bebauungsplan IN 214 keine Rechtskraft mehr.