

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Hinter dem Dorfe" der Stadt Königslutter am Elm,
Ortsteil Bornum, Landkreis Helmstedt

1.0 Allgemeines

Die Stadt Königslutter am Elm wurde auf Grund des Gesetzes zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Braunschweig/Wolfenbüttel/Helmstedt/Peine/Salzgitter vom 11.2.1974 neu geordnet. Achtzehn ehemals selbständige Gemeinden bilden heute die Stadt Königslutter am Elm.

Nach landesplanerischen Zielvorgaben ⁺) ist Königslutter Grundzentrum mit schwerpunktartiger Wohn- und Gewerbeentwicklung und Erholungsfunktion. Königslutter gehört zum Verdichtungsraum Hannover/Braunschweig/Helmstedt. Die Einbindung in das regionale Verkehrsnetz erfolgt über die BAB Hannover-Helmstedt-Berlin. Königslutter hat eine eigene Autobahnabfahrt. Darüber hinaus führt die Bundesstraße 1, Braunschweig-Helmstedt, durch den Kernbereich von Königslutter. Königslutter liegt an der Eisenbahnstrecke Hannover-Braunschweig-Helmstedt-Berlin. Für diese Eisenbahnstrecke ist der Ausbau vorgesehen. Eine Elektrifizierung der Strecke Braunschweig-Helmstedt wurde bereits vorgenommen.

1.1 Entwicklung des Planes

Die ehemals selbständige Gemeinde Bornum hatte bereits im Jahre 1973 mit der Vorplanung dieses Bebauungsplanes begonnen. Die Planung ist jedoch in den Anfängen steckengeblieben. Interessenten und Bewerbungen für einen Bauplatz in diesem Gebiet liegen bereits vor.

=====

+) Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm des Verbandes Großraum Braunschweig, Juni 1975

Landesplanerisches Rahmenprogramm für die Stadt Königslutter am Elm vom 26.2.1976

Für das gesamte Stadtgebiet Königsutter wird z. Zt. ein Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser Entwurf des Flächennutzungsplanes hat das Verfahren gem. § 2 (5) des Bundesbaugesetzes durchlaufen und wird z.Zt. für die öffentliche Auslegung vorbereitet. Im Entwurf ist die Geländefläche des Bebauungsplanes "Hinter dem Dorfe" als zukünftige Baufläche ausgewiesen.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung

Die Notwendigkeit der Planaufstellung wird ebenso aus den vorliegenden konkreten Bauabsichten der Baustellenbewerber begründet, wie aus dem Erfordernis, die Bauvorhaben im Sinne einer geordneten Stadtentwicklungspolitik durch das Bauleitplanverfahren abzusichern.

Nach dem Landesplanerischen Rahmenprogramm ist als Zielvorgabe für den Ortsteil Bornum ein zusätzlicher Bedarf an Wohneinheiten von 15 Stck. angegeben.

Der Bebauungsplanentwurf weist 21 Baustellen aus. Bei den drei Baustellen, die an der Ostseite der Erschließungsstraße erfaßt sind, kann man davon ausgehen, daß es sich hier um Baulücken handelt. Die Plätze sind aber mit in den Planungsbereich einbezogen, um auch hier eine geordnete Bebauung zu erreichen. Die westlichen Grundstücke wurden voll erfaßt, um hier keine Restlücke zu behalten.

2.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

2.1 Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

für Grundstücke, die als Verkehrsfläche festgesetzt sind, ist vorgesehen, sofern sie nicht heute schon im Eigentum der Stadt Königsutter am Elm stehen.

2.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

durch Satzung (§ 25, § 26 BBauG) ist nicht beabsichtigt.

2.3 Weitere Maßnahmen zur Bodenordnung

insbesondere auch eine Enteignung für Straßenflächen kommen nur in Betracht, sofern eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

2.4 Herstellung öffentlicher Straßen

Der Ausbau, der im Planungsgebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch die Stadt Königslutter vorgesehen.

3.0 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

3.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

3.11 Grunderwerb für Verkehrsflächen

3.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen, einschl. Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung

3.2 Kostenberechnung im einzelnen (siehe Anlage)

4. Größe des Baugebietes

4.1 Bruttobaugelände	ca. 26.830 qm
Verkehrsflächen	ca. 6.450 qm
Nettobaupfläche	ca. 20.380 qm

5. Kinderspielplatz

Ein vorhandener ausgebauter Kinderspielplatz ist in 150 m Entfernung vom Baugebiet mit einer Größe von 450 qm vorhanden. Erforderliche Größe des Kinderspielplatzes nach dem Nieders. Gesetz über Spielplätze vom 6. Februar 1973 mindestens

1. für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren
3 % der Wohnfläche der Wohnungen:
 $\text{ca. } 21 \times 120 \text{ qm} = 2.520 \text{ qm} \times 3 \% = 75 \text{ qm}$
2. für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren
2 % der zulässigen Geschoßfläche:
 $20.300 \times 0,3 = 6.090 \text{ qm} \times 2 \% = 121 \text{ qm}$

Für Kleinkinder müssen, wie es in der Regel auch gehandhabt wird, die Spielplätze jeweils auf den Privatgrundstücken eingerichtet werden, eine besondere Ausweisung ist nicht erfolgt. Bei der Genehmigung von Bauvorhaben muß diese Auflage im Bauschein aufgenommen werden.

Die Größe des vorhandenen Spielplatzes für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren reicht mit 450 qm aus. Hier ist auch der vorhandene Einzugsbereich schon berücksichtigt.

Bornum hat rd. 780 Einwohner. Im ungünstigsten Fall kann man davon ausgehen, daß die Hälfte von Bornum diesen Spielplatz annimmt.

Im südlichen Teil von Bornum, in der Siedlung "Kleikamp" ist ein Spielplatz von 1.500 qm Größe vorhanden. Angenommen, die Hälfte der Einwohner = 390 leben in einer Geschoßfläche $390/3 =$

130 Wohnungen x 100 qm je Wohnung, ergibt eine Geschoßfläche von 13.000 qm

Erforderliche Spielplatzgröße

$13.000 \times 2 \% = 260 \text{ qm}$ zuzüglich

des neuen

Baugebietes $= 121 \text{ qm}$

ergibt $= 381 \text{ qm}$
=====

Außerdem wurde im Zusammenhang mit dem Sportplatz ein Bolzplatz mit 40 x 60 m erstellt.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

~~Allgemeines Wohngebiet~~ ^{Dorfgebiet} offene Bauweise, Anzahl der Vollgeschosse
 $Z = 1$, Grundflächenzahl 0,3, Geschoßflächenzahl 0,3..

7. Erschließung des Baugebietes

Wasserversorgung:

Zentrale Wasserversorgung

Abwasser:

Abwasserkanal mit Anschluß an die Abwasserkläranlage von Bornum

Regenwasser:

Anschlußleitungen zum offenen Graben, dem Vorfluter, der entsprechend ausgebaut, bzw. verrohrt wird.

Elt-Anschluß:

an das örtliche Versorgungsnetz

8. Nachweis der Parkplätze

Insgesamt sind 21 Einfamilienhäuser ausgewiesen. Für jedes Haus ist eine PKW-Garage vorgesehen. Verhältnis 1 : 1.

Als öffentliche Parkplätze sind im Abschnitt des zu verrohrenden Grabens 20 Einstellplätze geplant. Dieses entspricht einem Verhältnis von fast 1 : 1.

A n h a n g

Zusammenstellung der Erschließungsmaßnahmen mit Kosten

Aufgestellt:

Königslutter, den 20.12.1976

- Stadtbauamt -

.....gez. Schulte.....

Der Stadtdirektor

gez...Dr...Gremmels.

Diese Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 2 (6)
BBauG vom 12. September 1977 bis zum 17. Oktober 1977 öffentlich
ausgelegen.

Königslutter, den 21. FEB. 1978.....

.....
B ü r g e r m e i s t e r



Der Stadtdirektor
m.d.W.d.G.b.

.....
.....

K o s t e n z u s a m m e n s t e l l u n g

E r s c h l i e ß u n g

Bebauungsplan Bornum, "Hinter dem Dorfe"

gesetzl. Grundlage	Erschließungs - aufwand	geschätzte Gesamtkosten	Träger der Kosten	gesch.Kosten der einz.Träger
Bundes- bau- gesetz	Grunderwerb Freilegung d. Flächen für d. Erschließung	3.000,--	Stadt 10% Anl. 90%	300,-- 2.700,--
	Erstm. Herstel- lung d. Erschl. Anlagen	360.000,--	Stadt 10% Anl. 90%	36.000,-- 324.000,--
	Grundstücks- entwässerung	36.000,--	Anl. 100%	36.000,--
	Straßenbe- leuchtung	25.000,--	Stadt 10% Anl. 90%	2.500,-- 22.500,--
Orts- satzung	Wasserversor- gung	76.000,--	Anl. 100%	76.000,--
	Abwasserbesei- tigung	130.000,--	Anl. 100%	130.000,--
Gesamtkosten		630.000,--	Stadt Anlieger	38.800,-- 591.200,--

Aufgestellt:

Königslutter, den 21.12.1976

- Stadtbauamt -

gez. Hörr
.....
Baumeister