Stand 20.12.1994
Verfahren nach
§ 4 (1) BauGB
zusammengefaßt mit
§ 3 (2) BauGB
erneutes Verfahren
gem. § 13 BauGB

Begründung

**zum Bebauungsplan „Rischbleek-Nord,
7. Änderung" der Stadt Königslutter am Elm**

1.0 Allgemeines

Königslutter am Elm ist nach landesplanerischen Zielvorgaben Grundzentrum im Ordnungsraum Braunschweig. Traditionell hat Königslutter eine Bedeutung als Wohnstandort zwischen dem Oberzentrum Braunschweig und dem Mittelzentrum Helmstedt. Neben seiner Wohnfunktion hat Königslutter die Bedeutung als Gewerbestandort. Aufgrund seiner Lage am Naturpark Elm und durch sein historisches Stadtbild hat Königslutter im Rahmen der Landesplanung und regionalen Raumordnung die Erholungsaufgabe. Die Stadt verfügt über eine größere Anzahl von Gaststätten und Hotelbetrieben. Die Einbindung in das regionale Verkehrsnetz erfolgt über die BAB Hannover - Berlin. Königslutter hat eine eigene Autobahnabfahrt. Darüber hinaus führt die Bundesstraße 1 (Braunschweig - Helmstedt) durch den Kernbereich von Königslutter. Die Stadt liegt an der Eisenbahnlinie Hannover - Braunschweig - Helmstedt - Berlin. Diese Strecke ist seit längerer Zeit elektrifiziert.

1.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Die 7. Änderung des o. a. B-Planes wird aus dem Ursprungsplan sowie den nachfolgenden Änderungen entwickelt.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung

Der Ursprungsplan „Rischbleek-Nord" wurde am 28.08.1975 vom Präsident des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Braunschweig genehmigt. Der Bebauungsplan enthält unter Nr. 5 folgende textliche Festsetzung:

„Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig".

Diese textliche Festsetzung hat in der Vergangenheit zu einer nicht beabsichtigten Härte geführt.

Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wie Gartenlauben, Gerätehäuser usw. konnten nicht errichtet werden oder sind z. Teil bereits im Laufe der Jahre illegal erstellt. Zu der heutigen Wohnqualität sind derartige Anlagen nicht mehr wegzudenken. Die Stadt Königslutter will nunmehr um diese Situation in dem Baugebiet zu bereinigen, eine B-Planänderung durchführen.

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Königslutter am Elm hat in seiner Sitzung am 03.05.1994 den Durchführungs- und gleichzeitig den Auslegungsbeschluß gefaßt.

Lt. Beschluß soll die textliche Festsetzung wie folgt geändert werden:

„Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 15 m² je Grundstück zulässig."

1.3 Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange

1.4 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Abwägung aus der Ratsitzung vom 14.09.1995

Auszug aus dem Ratsprotokoll

1. Landkreis Helmstedt
a) Stellungnahme vom 28.03.1995
b) Inhalt der Stellungnahme

Zu der ursprünglichen Entwurfsfassung der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Rischbleek-Nord", mit der die textliche Festsetzung über die (Un-)Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen liberalisiert werden soll, habe ich als Träger öffentlicher Belange bereits unter dem 13.02.1995 eine Stellungnahme abgegeben. Darin hatte ich einerseits die Lockerung des bisherigen generellen Ausschlusses für untergeordnete Nebenanlagen begrüßt und andererseits auf die besondere Rechtslage hingewiesen, die sich für den Bereich der vormaligen 5. Änderung des Bebauungsplanes ergab.

Auf diesen Hinweis hat die Stadt nunmehr die Änderungssatzung überarbeitet. Sie hat sich dabei unter den denkbaren Lösungen für diejenige entschieden, bei der es weiterhin zwei getrennte Bereiche mit unterschiedlichen Vorgaben gibt: Im Geltungsbereich der 5. Änderung bleibt es bei der unbeschränkten Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen, auf den übrigen Flächen sind solche Anlagen zukünftig wenigstens in beschränktem Umfang zulässig. Dies ist eine im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit zulässige Entscheidung.

Gegen die nunmehr entstandene Fassung der Änderungssatzung habe ich als Träger öffentlicher Belange keine Bedenken und widerspreche ihr also nicht im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB. Ich empfehle jedoch im Interesse der eindeutigen Vollziehbarkeit der Satzung durch mich als Untere Bauaufsichtsbehörde die folgenden redaktionellen Korrekturen:

a) In dem Kartenausschnitt, der der Änderungssatzung als Anlage zu § 1 beigegeben ist, sollte zur Vermeidung von Mißverständnissen das ("amtliche") Planzeichen "Grenze des räumlichen Geltungsbereiches" aus Ziff. 15.13. der Planzeichenverordnung so verwendet werden, daß es den Bereich der aktuellen Änderung umschließt. Es müßte also den Bereich der 5. Änderung ausklammern. Für andere Sachverhalte, die darüber hinaus erkennbar sein sollen, wie z. B. die Grenze des Ursprungsplanes, können andere Darstellungsmittel verwendet werden.

b) Im § 2 der Änderungssatzung fehlt bisher die Bezugsgröße für die zulässige Grundfläche. Gemeint ist offenbar: "... bis zu einer Grundfläche von insgesamt 15 m² je Baugrundstück zulässig".

Eine zusätzliche Kostenbelastung entsteht der Stadt aus der Durchführung des Bebauungsplanes in der geänderten Fassung offensichtlich nicht.

Beschluß

Die Anregungen des Landkreises Helmstedt sind zu beachten.

Begründung

Aus Rechtssicherheitsgründen werden die Anregungen des Landkreises übernommen.

Begründung

Der Bau- und Planungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung vom 02.05.1994 über die festgesetzte Größe bereits beraten und das zulässige Maß in Anlehnung an das angrenzende Baugebiet Rischbleek-Anger-Elmrand von seinerzeit empfohlenen 12 m² auf 15m² erhöht.

Diese B-Planänderung wird durch Text, durch Änderung der textlichen Festsetzung vorgenommen. Der Geltungsbereich der Änderung ist identisch mit dem Ursprungsplan.

In der beigefügten Übersichtsskizze ist der räumliche Geltungsbereich dargestellt.

Die Begründung hat mit der zugehörigen Übersichtsskizze gem. § 3 (2) BauGB

vom 20.01.1995 bis 20.02.1995

öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 14.09.1995 durch den Rat der Stadt Königslutter am Elm unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Königslutter am Elm, den 08.12.1995

Bürgermeister

STADT KÖNIGSLUTTER AM ELM

Stadtdirektor

STADT KÖNIGSLUTTER AM ELM

STADT KÖNIGSLUTTER AM ELM