



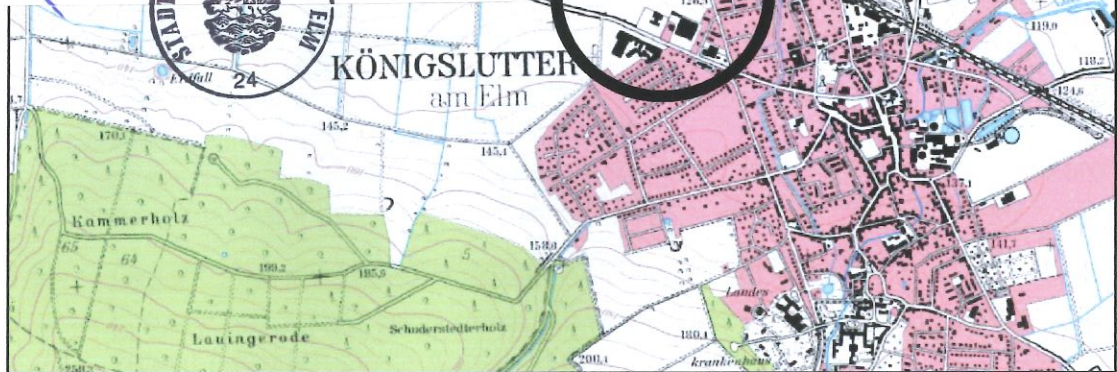
# Stadt Königs-Lutter Domstadt am Elm

## Bebauungsplan Gewerbegebiet Braunschweiger Straße I – zugleich 1. teilweise Änderung - Gewerbegebiet Braunschweiger Straße - Begründung

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift der Begründung des Bebauungsplanes mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Königs-Lutter am Elm, 28.05.2015  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

(Kühne)



LGLN Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © 2014

### Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Vorhandenes Planungsrecht	3
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	4
4	Umweltbelange	5
5	Begründung der vorgesehenen Festsetzungen	10
6	Gesamtabwägung	14
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	15
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	15
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage bilden soll	15
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne	15
11	Verfahrensvermerk	15

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

Meißner Architekten BDA Lessingplatz 7 38100 Braunschweig



Abschrift

## **1 Rechtsgrundlagen**

### **1.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

### **1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

### **1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)**

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

### **1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740)

### **1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 und 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

### **1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

### **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 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

### **1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Oktober 2014 (Nds. GVBl. S. 291)



## **2 Vorhandenes Planungsrecht**

---

### **2.1 Regional- und Landesplanung**

Die Stadt Königslutter am Elm liegt zwischen den Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg und dem Mittelzentrum Helmstedt an der DB-Strecke Hannover/Berlin, der B1 und A2 mit Anschluss an die A7 über die A39 am nördlichen Rand des Elm.

Nach den Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) sind die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.

Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 ist die Stadt Königslutter Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf.

Der Bereich, der als Gewerbegebiet festgesetzt werden soll, ist im Regionalen Raumordnungsprogramm zeichnerisch als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.

Die Stadt Königslutter erachtet ihre Planung insofern als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs gelten die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Königslutter in der Form der Bekanntmachung aus dem Jahre 1980 in seiner derzeit aktuellen Fassung.

Er stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Flächen für die Landwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „Saatzucht“ dar. Um den Geltungsbereich herum werden „Gewerbliche Bauflächen“ mit einem Richtwert GFZ 1,0 für das allgemeine Maß der baulichen Nutzung dargestellt. Im Nordwesten des Geltungsbereiches verläuft eine Hochspannungsfreileitung.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Flächen für die Landwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „Saatzucht“ darstellt, wird daher im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB, in „Gewerbliche Bauflächen“ geändert.



Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

### 2.3 Bebauungspläne

Das ca. 1,35 ha große Grundstück liegt mit seiner südlichen Teilfläche im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet Braunschweiger Straße“ aus dem Jahre 1994. Dieser setzt ein Baurecht als Fläche für Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Saatzucht“ fest.

Eine gewerbliche Nutzung der Fläche ist mit dieser Festsetzung nicht möglich; deshalb wird eine Änderung des Planungsrechts erforderlich.

## 3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Braunschweiger Straße I – zugleich 1. teilweise Änderung - Gewerbegebiet Braunschweiger Straße -“ liegt westlich des Stadtzentrums von Königslutter. Er wird im Süden durch die Gewerbebauten an der Bundesstraße 1, im Osten durch angrenzende Ackerflächen und Gewerbebauten, im Norden durch den Lauinger Weg und im Westen durch die bestehenden Gewerbebauten einer Bäckerei und landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Für den ehemals hier ansässigen Saatzuchtbetrieb Maribo Deutschland GmbH setzte der bisher geltende Bebauungsplan Flächen für die Landwirtschaft fest. Nach Aufgabe des Betriebsstandortes erschwert diese auf die Erfordernisse des damaligen Nutzers bezogene Festsetzung eine sinnvolle Entwicklung des Gewerbebestandes für den Nachfolgenutzer. Deshalb ist dieser an die Stadt Königslutter herantreten, um durch eine Änderung des Planungsrechts dringend benötigte Gewerbeflächen insbesondere zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu erlangen.

Durch die vorliegende Planung werden ca. 1,35 ha Nettobauland bereitgestellt.

Die Ziele der Planung sind:

- Deckung des Bedarfs an Gewerbebauflächen im Grundzentrum Königslutter,
- Inanspruchnahme einer gut erschlossenen Fläche,
- Sicherung der bestehenden Infrastruktur.

Zur Gliederung des gesamten Gewerbegebietes und zur Abschirmung zur offenen Landschaft sowie zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen wird in Fortführung der Festsetzungen des bestehenden Planungsrechtes ein Pflanzgebot an der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

Potentielle Emissionsbeeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind im Umfeld nicht auszuschließen. Sie sind jedoch im Rahmen der guten fachlichen Praxis zu tolerieren.



## 4 Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Braunschweiger Straße I – zugleich 1. teilweise Änderung - Gewerbegebiet Braunschweiger Straße -“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB aufgestellt. Der gesamte Bereich des Plangebietes wird als „Gewerbegebiet“ festgesetzt.

Die durch die Festsetzungen mögliche zulässige Grundfläche beträgt ca. 10.820 m<sup>2</sup>. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten sind nicht erkennbar. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt. Naturschutzfachliche Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne der Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nicht vorgenommen.

### Übergeordnete Planungen

Der Landschaftsplan stellt ein wichtiges Instrument zur Darstellung der landschaftsplanerischen Ziele dar. Er wurde durch die Stadt Königslutter als interaktiver Landschaftsplan veröffentlicht.  
([www.koenigslutter.de/landschaftsplan.php](http://www.koenigslutter.de/landschaftsplan.php), Interaktiver Landschaftsplan Königslutter am Elm).

Das Plangebiet gehört gemäß Landschaftsplan zu den siedlungsnahen Landschaftsbildeinheiten mit geringer bis sehr geringer Bedeutung.

Nachfolgend werden die Umweltbelange, soweit sie mit der Planung in Berührung stehen, dargelegt.

### 4.1 Mensch und Gesundheit

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche und Landwirtschaftliche Fläche mit der Zweckbestimmung „Saatzucht“ ausgewiesen. Der Planbereich wird zzt. landwirtschaftlich genutzt.

Im Landschaftsplan werden im Geltungsbereich neben einem bestehenden Gewerbegebiet, Ackerflächen, landwirtschaftliche Lagerflächen und Grünland ausgewiesen. Ferner ist für diesen Bereich ein Siedlungsrand mit störendem Übergang dargestellt.

Das Bebauungsplangebiet hat für die Erholung keine Bedeutung, da es nicht durch Wege erschlossen ist. Für das Landschaftserleben sind keine attraktiven Strukturen vorhanden.



Bei der Planung sind insbesondere die Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Einwirkungen von den Immissionen aus den Anlagen der gewerblichen Betriebe sowie von der Braunschweiger Straße als Haupteinfallsstraße von Westen (B1) zu berücksichtigen.

#### 4.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Faunistisch und floristisch bedeutsame Strukturen sind im gesamten Plangebiet nicht vorhanden. Auf dem Gelände befinden sich keine Gehölze.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs oder Nahbereichs.

Die Bedeutung der Fläche für Flora und Fauna ist aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung und der festgestellten Artenarmut auf den Ackerflächen als gering zu bewerten.

Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich jedoch ein etwa 20 m breiter Streifen aus „halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte“. Auf diesem Streifen ist ein mosaikartiger Wechsel von hoch- und niedrigwüchsiger Gras- und Staudenvegetation kartiert worden. Im Landschaftsplan ist dieser Bereich als Grünland und artenreicher Scherrasen ausgewiesen.

Die im Landschaftsplan dargestellte Biotoptypenbewertung weist für die Flächen des Plangebietes eine sehr geringe bis geringe Bedeutung aus.

##### Tierarten:

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, Erfassung und Bewertung der Brutvögel und Reptilien 2014 und Beitrag zum Artenschutz, Braunschweig 02.09.2014) wurde eine Erfassung für Brutvögel und Reptilien durchgeführt.

Im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen wurden folgende Geländeaufnahmen durchgeführt:

- Erfassung der Brutvögel durch drei Begehungen am 3. und 18. Juni in den Morgenstunden und am 17. Juni 2014 vor und nach der Abenddämmerung,
- Erfassung der Reptilien, insbesondere der streng geschützten Zauneidechse *Lacerta agilis*, durch drei Begehungen in den Bereichen der Gras- und Staudenfluren am 3. und 18. Juni sowie am 8. August 2014, jeweils in den Morgenstunden.

Zur Zeit der Geländeerfassungen besteht das Gelände des Plangebiets aus drei unterscheidbaren Biotop- bzw. Nutzungstypen. Den Hauptteil bildet ein mit Winterweizen bestellter Acker. Im Süden grenzt ein ca. 15 m breiter Ackerbrachestreifen an, mit Dominanzbeständen von Klatschmohn sowie u. a. mit Klettenlabkraut und Echter Kamille. Den südlichen Abschluss bildet ein zwei bis drei Meter breiter Streifen mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren. Am Nordrand des Plangebietes verläuft ein Wirtschaftsweg mit einem schmalen Rand aus halbruderaler Gras- und Staudenvegetation. Östlich und westlich setzt sich der Weizenacker fort.



Der südliche Teil des Plangebietes wird an drei Seiten durch Gewerbegrundstücke begrenzt, stellenweise mit Sträuchern und Bäumen entlang der Grenzen.

Nach den vorliegenden Ergebnissen gibt es im Plangebiet keine streng geschützten Tierarten und auch keine von den geplanten Baumaßnahmen direkt betroffenen Brutvogelbestände. Eine Beeinträchtigung durch Tötung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vögel kann ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Störung der Arten durch die geplanten Veränderungen kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen der hier vorkommenden häufigen, weit verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten nicht zu erwarten ist.

Mit der geplanten Veränderung und Bebauung des Plangebietes sind keine Verstöße gegen die Artenschutzverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verbunden.

Trotz der diesjährigen Ergebnisse ist die Ackerfläche ein möglicher Brutplatz für die nach der Roten Liste Niedersachsens gefährdeten Feldlerche *Alauda arvensis* und auch anderer Brutvogelarten der offenen Feldflur. Zur Vermeidung von Artenschutzverstößen müssen die geplanten Baumaßnahmen vor dem 1. April bzw. nach dem 31. Juli außerhalb der Brutzeit begonnen werden. Sollte der Baubeginn in der Brutzeit der Feldvögel liegen, so müssen mögliche Brutvorkommen vor Baubeginn durch entsprechende Kontrollen ausgeschlossen werden.

Auch wenn es 2014 keine entsprechenden Hinweise gab, so sind die Bäume und Büsche an den Rändern des Plangebietes mögliche Brutplätze für gehölzbrütende Vogelarten. Im Zusammenhang mit einer geplanten Entfernung von Gehölzen werden Artenschutzverstöße gegenüber diesen möglichen Vogelarten durch die gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG festgelegte zeitliche Beschränkung der Gehölzentfernung nur auf den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar vermieden. Vor Beginn einer geplanten Entfernung der Gehölze außerhalb dieses Zeitraums sind vorab entsprechende Brutvogelkontrollen durchzuführen.

#### 4.3 Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Mit einer Grundflächenzahl von 0,25 bietet der Bebauungsplan eine angemessen verdichtete gewerbliche Nutzungsmöglichkeit mit einer zulässigen Überschreitung durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis 0,8.

Den geologischen Untergrund des Plangebietes bilden Kalkschotter, welche von Fließerden (Gelisolifluktionserde) und Löß bedeckt sind. Auf den lehmig-tonigen Standorten haben sich Parabraunerde bis Pseudogley-Parabraunerden ausgebildet.



Im Geltungsbereich sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes liegen lösliche Gesteine (Gipskeuper) in einer Tiefe, in der Verkarstungserscheinungen auftreten können. Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben.

Im Geltungsbereich kann eine Kampfmittelbelastung infolge von Bombardierungen im Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Aus Sicherheitsgründen sind vor einer Bebauung Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen (Flächensondierung mit EDV-Aufzeichnung und die Aufgrabung und die Bergung möglicher Verdachtspunkte auf Kampfmittel).

#### 4.4 Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Wasser- bzw. Hochwasserschutzgebiete betroffen.

Aufgrund der Bindigkeit des Bodens ist eine ordnungsgemäße Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich nicht möglich.

Im Landschaftsplan wird auf der Fläche ein Bereich mit beeinträchtigenden und gefährdenden Funktionen für Retention ausgewiesen.

Der Umgang mit zukünftig zusätzlich zu entsorgendem Oberflächenwasser ist im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens in einem Entwässerungskonzept nachzuweisen.

#### 4.5 Klima, Luft

Es ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf das Stadtklima gering sein werden. Die Neuversiegelung bringt den Verlust von Flächen zur Frischluftproduktion mit sich. Diese Funktion ist wegen der geringen Flächengröße und der angrenzenden Bebauung jedoch lediglich für das unmittelbare Umfeld von Bedeutung. Durch die Sicherung einer Neubegrünung der Bau-/Erschließungsflächen wird der Verlust klimaökologischer Funktionen weiter minimiert.

#### 4.6 Lärm

Auf das Plangebiet wirken folgende Geräuschemissionen ein:

- plangebende Vorbelastung aus Anlagen- und Gewerbelärm der angrenzenden Gewerbegebieten.

Im Rahmen der Planung sind diese Lärmquellen, die sich unmittelbar auf das Plangebiet sowie die Lärmimmissionen des Plangebiets auf die bestehende umliegende Bebauung auswirken, zu berücksichtigen. Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für die Planung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, mit ihren dazugehörigen Orientierungswerten (ORW) gem. Beiblatt 1 der DIN 18005:



Nutzungsart	• Orientierungswerte gem. DIN 18005	
	Gewerbe	
	• Tag	• Nacht
• WR	• 50	• 35
• WA	• 55	• 40
• MI	• 60	• 45
• GE	• 65	• 50

Die Lärmsituation wurde gutachterlich untersucht (GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Schalltechnische Untersuchung Projekt Nr. B451405, Hannover 30.07.2014)

Die Einstufung der Schutzwürdigkeit der relevanten Immissionsorte der Umgebung wurde entsprechend den Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne bzw. entsprechend der planungsrechtlichen Einstufung gemäß § 34 BauGB vorgenommen.

Aufgrund der Lage der umliegenden Bauflächen muss davon ausgegangen werden, dass die bereits derzeit möglichen Geräuschimmissionen planungsrechtlich zulässiger Nutzungen auf den Flächen des Bebauungsplans die jeweiligen Immissionsrichtwerte auf den umliegenden Bauflächen sowie an innerhalb der Gewerbegebiete liegenden Immissionsorten ausschöpfen.

Neben der Ermittlung der Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebiets wurden zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet nachfolgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel ermittelt:

Nutzungsart	Flächenbezogener Schallleistungspegel $L_{EK}$	
	Tag (6.00-22.00 Uhr)	Nacht (22.00-6.00 Uhr)
	$dB(A)/m^2$	$dB(A)/m^2$
GE 1	62	47
GE 2	64	49

Die Planung führt zu keinen zusätzlichen Lärmbelastungen innerhalb oder außerhalb des Plangebietes. Eine Zunahme von Verkehrs- oder Gewerbelärm wäre bereits auf Grund der heutigen planungsrechtlichen und sonstigen Situation (angrenzende Gewerbegebiete, angrenzende Verkehrsstraßen) möglich.

Im Bebauungsplan werden maximale immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt.

che Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind aber Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis 0,8 zulässig.

Durch diese Festsetzung werden eine angemessene gewerbliche Nutzung der Grundstücke und ein dringend benötigter Nachweis von Stellplätzen ermöglicht; andererseits wird ausreichend Raum für Begrünungsmaßnahmen gesichert.

### 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen lassen eine flexible Anordnung der baulichen Anlagen und Grundstücksaufteilung zu. Von der Überbauung sind im Wesentlichen lediglich die Pflanzstreifen zum Lauinger Weg und zur offenen Landschaft im Norden und zur Gliederung der gesamten Gewerbegebietes im Westen sowie das Geh-, Fahr und Leitungsrecht im Osten des Geltungsbereichs ausgenommen.

### 5.4 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes kann über die Fläche des bestehenden gewerblichen Betriebes mit Anschluss durch Ausbildung eines Vollknotens mit separaten Abbiegespuren von der Braunschweiger Straße erschlossen werden. Die Leistungsfähigkeit des Knotens durch höhere Frequentierung ist gegebenenfalls im nachgeordneten Verfahren nachzuweisen.

### 5.5 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern eine standorttypische Mindestbegrünung im Bereich der privaten Bauflächen.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Funktionen der Schutzgüter im Plangebiet gemäß den Zielen des Naturschutzgesetzes und dem Anforderungskatalog des Baugesetzbuches an die Planung (§§ 1,1a) sind insbesondere folgende Maßnahmen aus Sicht der Grünordnung zu nennen:

Durch die Anpflanzung von strauchartigen und baumartigen Gehölzen, heimischer, standortgerechter Arten soll am westlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereiches ein Gehölzbestand aufgebaut werden.

Das Pflanzgebot dient gleichzeitig der Abschirmung zur offenen Landschaft sowie zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen. Durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Stäube, Geräusche und Gerüche entstehen. Diese landwirtschaftlich verursachten Immissionen können in das Plangebiet hineinwirken und sind von den zukünftigen Nutzern als ortsüblich zu dulden.



5.6 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Bezogen auf den Schutzanspruch der Nachbarschaft erfolgt eine Beschränkung der zulässigen gewerblichen Schallemissionen durch die Festsetzung von Schalleistungspegeln (IFSP), die an dem Höchstmaß eines Mischgebietes orientiert sind.

Es besteht die Pflicht, durch geeignete Schallschutzmaßnahmen wie Organisation von Betriebsabläufen in geschlossenen Hallen, Abschirmung durch Gebäude, Verzicht auf nächtlichen Betrieb und günstige Positionierung von Schallquellen o. ä. nachzuweisen, dass das entsprechende Immissionskontingent der Anlage an den Immissionsorten nicht überschritten wird. Der Nachweis erfolgt im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren abgestimmt auf den jeweiligen Einzelfall.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das neben den angrenzenden gewerblichen Nutzungen auch die zukünftig vom Plangebiet ausgehenden Geräusche untersucht.

Im Bebauungsplan wird das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt. In Bezug auf die Geräuschemissionen der an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen (Gewerbegebiet Braunschweiger Straße) wurden für Gewerbegebiete typische flächenbezogene Schalleistungspegel von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 50 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts, beziehungsweise für eingeschränkte Gewerbegebiete 63 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 47 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts, unterstellt. Aufgrund der Lage der umliegenden Bauflächen wird implizit vorausgesetzt, dass die Gesamtimmissionen aller derzeitigen bzw. auch die aller zukünftig möglichen Betriebe in den Gewerbegebieten bzw. den eingeschränkten Gewerbegebieten des Bebauungsplans Nr. 50 das Maß der zulässigen Geräuschemissionen bereits ausschöpfen.

Neben der Ermittlung der Geräuschemissionen innerhalb des Plangebiets wurden in der schalltechnischen Untersuchung für die vorgesehenen baulichen Nutzungen im Plangebiet geeignete immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt, die die Einhaltung der zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen gewährleisten (siehe auch Kap. 4.6). Damit ist sichergestellt, dass für alle Flächen im Gebiet gleiche Bedingungen in Bezug auf die zulässigen Emissionen gelten (kein „Windhundprinzip“).

Bei Umsetzung der festgesetzten Emissionskontingentierung werden die jeweiligen Orientierungswerte bzw. die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung auch zukünftig durch die Gesamtimmissionen aller im Plangebiet zulässigen gewerblichen Anlagen eingehalten. Der gesamte Beitrag der möglichen Geräuschemissionen aus dem Plangebiet ist als „nicht relevant“ im Sinne der TA Lärm einzustufen. Daraus folgt insbesondere, dass auch der Beitrag jedes einzelnen Betriebs im Plangebiet „nicht relevant“ zu den Gesamtimmissionen beiträgt. Auf Ebene der Anlagengenehmigung ist somit ebenfalls die Genehmi-



gungsfähigkeit von Betrieben in den einzelnen Teilflächen des Plangebiets sichergestellt.

## 5.7 Sonstige Festsetzungen

### 5.7.1 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Wasserleitung der Avacon AG, welche durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes gesichert wird.

Durch den Planbereich verläuft die von der Avacon AG betriebene 110-kV-Anschlussleitung Königslutter. Die Leitung erhält einen Schutzstreifen von 21 m jeweils nach rechts und links von der Leitungssachse aus gemessen. Innerhalb dieses Schutzstreifens müssen Mindestabstände zu baulichen Anlagen und Verkehrsräumen eingehalten werden. Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

### 5.7.2 Weitere technische Infrastruktur

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Helmstedt.

Für die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. vorgesehen.

In der Braunschweiger Straße befindet sich ein ausreichend dimensionierter Schmutzwasserkanal der für einen Anschluss der gewerblichen Baufläche genutzt werden kann.

#### Oberflächenentwässerung

In der Entwässerungskonzeption wird von der Verbringung auf den Grundstücken ausgegangen, da dies auf den das Plangebiet umschließenden Gewerbegrundstücken bislang erfolgreich praktiziert wird.

Da das Oberflächenwasser aufgrund der Bodenverhältnisse planmäßig nicht zu versickern ist, muss festgestellt werden, dass das gesammelte Fortleiten von Niederschlagswasser erforderlich wäre.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass die Verbringung auf den Grundstücken wider Erwarten nicht möglich ist, für das Plangebiet entweder im nördlichen FI-Weg ein NW-Kanal entweder bis zu einer vorhandenen offenen Vorflut (Ausgestaltung und Umfang wurden bislang nicht näher betrachtet) oder bis zum bestehenden Netz im Scheppauer Weg (Ausgestaltung und Umfang sowie Ausgestaltung und Umfang von Vergrößerungen des bestehenden Netzes wurden bislang nicht näher betrachtet) erstellt werden muss. Alternativ könnte dann aber auch ein Anschluss im Süden des Plangebiets an das bestehende Netz in der Braunschweiger Straße (Ausgestaltung und Umfang sowie Ausgestal-



tung und Umfang von Vergrößerungen des bestehenden Netzes wurden bislang nicht näher betrachtet) erstellt werden, was aber private Leitungsverlegungen mit Gestattung über das bestehende Gewerbegrundstück Braunschweiger Straße 22B zur Folge hätte.

Die Entwässerung im Plangebiet scheint durch die vorgesehene Planung sicher gestellt, auch wenn der letztendliche Umfang zur Erweiterung der öffentlichen Anlagen derzeit nicht abschätzbar ist.

Das auf den versiegelten Flächen des zukünftigen Baugebietes anfallende Niederschlagswasser darf keinesfalls die umliegenden Ackerflächen belasten. Es muss in jeder Hinsicht voll belegt und sichergestellt sein, dass das landwirtschaftlich genutzte Umfeld keinerlei zusätzliche Vernässung aus dem Plangebiet heraus ausgesetzt ist.

## **6 Gesamtabwägung**

---

Mit den Planungen zum Baugebiet „Gewerbegebiet Braunschweiger Straße I – zugleich 1. teilweise Änderung - Gewerbegebiet Braunschweiger Straße -“ reagiert die Stadt Königslutter auf den Wunsch nach sinnvollen Entwicklungsmöglichkeiten der Nachfolgenutzer auf dem Gewerbegebietsstandort Braunschweiger Straße.

Demgegenüber steht eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Hierzu wurde ein Artenschutzrechtliches Gutachten erstellt. In der Abwägung gegenüber den städtebaulichen Zielen werden auf Bebauungsplansebene Maßnahmen festgelegt, mit dem Ziel nach Möglichkeit die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet selbst entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zu minimieren.

Die Problematik möglicher Konflikte aufgrund der Nachbarschaft von Wohngebieten und Misch- und Gewerbeflächen mit Wohnnutzung wurde frühzeitig im Planungsprozess berücksichtigt. Für das Gewerbegebiet wird „Lärmkontingent“ festgesetzt. Für das Gewerbegebiet wird auf diese Weise seine Schallabstrahlung exakt definiert. Durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) im Zuge der Planung sollen ausreichende Schutzabstände lärmintensiver Anlagen gegenüber den schützenswerten Nutzungen gewährleistet werden.

Aus den genannten Gründen ist als Fazit die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohli der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung.

## **7 Zusammenstellung wesentlicher Daten**

---

### Absolute Werte

<b>Plangebiet insgesamt</b>	<b>1,35 ha</b>	<b>100,00 %</b>
-----------------------------	----------------	-----------------

---

### **Nettobauland:**

<b>Gewerbegebiet</b>	<b>1,35 ha</b>	<b>100,00 %</b>
----------------------	----------------	-----------------

---

## **8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

---

Das Planverfahren wird durch einen Vorhabenträger veranlasst, der auch die Kosten für die aus dem Baugebiet begründeten Maßnahmen übernimmt. Der Stadt entstehen daher keine weiteren Kosten.

## **9 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage bilden soll**

---

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB sind für den Bebauungsplan nicht erforderlich.

Der Planbereich steht im Eigentum eines Vorhabenträgers.

## **10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne**

---

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 50 „Gewerbegebiet Braunschweiger Straße“ außer Kraft.

## **11 Verfahrensvermerk**

---

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet von Meißner Architekten BDA, Lessingplatz 7, 38100 Braunschweig, den

.....gez. Meißner.....  
(Dipl. Ing. Hans-Joachim Meißner)

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom 13.10.2014 bis 17.11.2014 öffentlich ausgelegen.

Die Begründung hat der Rat der Stadt Königsutter am Elm in seiner Sitzung am 11.12.2014 beschlossen.

Königsutter am Elm, den 18.02.2015

.....gez. Hoppe.....  
Bürgermeister



#### 4.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht bekannt.

### 5 Begründung der vorgesehenen Festsetzungen

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Für die geplante Erweiterungsfläche des bestehenden Gewerbegebietes wird als Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ein „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Aufgrund der Lage in relativer Nähe zu Wohngebieten wird das Gebiet in zwei Teilbereiche mit unterschiedlichen Immissionsverhalten der Nutzungen gegliedert.

Innerhalb des Gewerbegebiets sind Tankstellen, sowie Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Die gewerblichen Flächen sollen dem Produktions- und Dienstleistungsbereich vorbehalten bleiben. Eine Entwicklung in Richtung Freizeit und Vergnügen durch einschlägige Vorhaben entspricht nicht den städtebaulichen Zielen für diesen Bereich.

Aus dem oben genannten Grund sind Anlagen für sportliche Zwecke und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ebenfalls unzulässig.

Einzelhandel wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht zu erschließen sind. Als Nahversorgungsstandort ist dieser aufgrund seiner Lage nicht geeignet.

Aufgrund der Vorbelastung aus dem Verkehrslärm der Braunschweiger Straße (B1), die schutzwürdige Nutzungen nur unter hohen Auflagen gestattet, werden betriebsbedingte Wohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls ausgeschlossen.

Schank- und Speisewirtschaften sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen. Kioske, deren Verkaufsfläche 50 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, sind ausnahmsweise zulässig.

Damit soll erreicht werden, dass zwar die Versorgung der im Plangebiet arbeitenden Menschen ermöglicht wird, andererseits sich aber keine Zweckentfremdung des Gebietes durch Gaststätten oder Restaurants mit übergreifendem Einzugsbereich entwickelt.

#### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

##### Grundflächenzahl GRZ

Für das Gewerbegebiet wird wie im Bebauungsplan Nr. 50 „Gewerbegebiet Braunschweiger Straße“ eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Durch das relativ niedrige Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes der Randlage im Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen. Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauli-