Röm-38.3

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Rischbleek-Nord" der Stadt Königslutter am Elm, Landkreis Helmstedt

1.0 Allgemeines

Königslutter am Elm ist nach landesplanerischen Zielvorgaben Grundzentrum mit schwerpunktartiger Wohn-/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 B 1 (Braunschweig - Helmstedt) durch den Kernbereich von Königslutter. Königslutter liegt an der Eisenbahnlinie Hannover - Braunschweig - Helmstedt - Berlin. Für diese Eisenbahnstrecke ist die Elektrifizierung vorgenommen.
Die Stadt Königslutter wurde aufgrund des Gesetzes zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Braunschweig/Wolfenbüttel/Helmstedt/Peine/Salzgitter v. 11.02.1974 neu gebildet. Achtzehn ehemals selbständige Gemeinden bilden heute die Stadt Königslutter.
Königslutter hat gegenwärtig rd. 16.500 Einwohner.

1.1 Entwicklung des Plans

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Königslutter entwickelt. Gleichzeitig stellt er die 3. Änderung des wirksamen Bebauungsplanes "Rischbleek-Nord" dar.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Rischbleek-Nord" bezieht sich auf den Bereich des Hotelbetriebes "Königshof". In diesem Teilbereich sind für das Grundstück Baugrenzen festgesetzt.
Die Änderung beinhaltet eine Neufestsetzung der Baugrenze an der südwestlichen Grundstücksfläche des Flurstücks 1012/122 bis auf 2 m Abstand zum Flurstück 1012/123 (private Parkanlage). Von den Nachbargrundstücken, Flurstücke 1012/120 und 1012/121 wird ein Grenzabstand durch Festsetzung einer Baugrenze von 5 m eingehalten.
Im Bereich des nördlichen Grundstücks "Königshof" wird entsprechend der vorhandenen dispensierten Bebauung die Baugrenze korrigiert und geradlinig durchgeführt. Es bestehen Bauabsichten im Bereich des südwestlichen Grundstücksteiles 1012/122 ein weiteres Bettenhaus zu errichten.
Hinsichtlich der Aktivierung des Fremdenverkehrs und der überregionalen Bedeutung der Hotelanlage "Königshof" liegt ein öffentliches Interesse vor, die Erweiterungsabsichten des Königshofes zu unterstützen.
Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Es wird aber ein offizielles Planverfahren mit öffentlicher Auslegung durchgeführt, um allen Anliegern Gelegenheit zur Äußerung zu geben.

URKUNDE

1.3 Planinhalt

Baugebiet als "Allgemeines Wohngebiet".

Grundflächenzahl 0,4; Geschoßflächenzahl 1,0.
Die oben angeführten Angaben sind aus dem Ursprungsplan übernommen und haben sich nicht geändert.

1.4 Verkehrsflächen

Das vorhandene Hotel "Königshof" hat einen Straßenanschluß zur B 1 - Braunschweiger Straße -. Dieser soll beibehalten werden. Die sonstige Erschließung ist eine private Erschließung auf dem Grundstück. Sie wird im Plan wegen des Anschlusses von sonstigen öffentlichen Nutzungen nicht besonders festgesetzt. Erschliessungskosten für Verkehrsflächen fallen für die Stadt nicht an.

1.5 Park- und Stellplatzflächen

Flächen für den ruhenden Verkehr dienen den speziellen Anforderungen des Hotels "Königshof". Sie sind daher auf dem Privatgrundstück nach Bedarf baurechtlich im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde anzuordnen. Die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgewiesenen Stellplätze sind,um Rechtunsicherheiten (doppelte Festsetzungen) zu vermeiden, in der 3. Änderung herausgenommen. Es laufen Bestrebungen, die vorhandenen Stellplätze, um den erforderlichen Bedarf abzudecken, evtl. auf dem westlich angrenzenden Flurstück zu erweitern. Hierzu bedarf es aber einer Änderung des Flächennutzungsplanes und einer erneuten Änderung, Erweiterung des Bebauungsplanes "Rischbleek-Nord". Seitens der Stadt besteht grundsätzlich Bereitschaft, diese Änderungen durchzuführen.

1.6 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie beabsichtigt.
Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Helmstedt vorgenommen.
Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene Kanalnetz in die Kläranlage. Das Oberflächenwasser wird in die vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet.

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

2.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Im Planwirkungsbereich sind keine öffentlichen Flächen festgesetzt. Eine Sicherung des Vorkaufsrechts ist somit nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Stadtbauamt Königslutter,
den 23.3.1983

gez. Schulte

Der Stadtdirektor

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Entwurf des Bebauungsplanes "3. Änderung Rischbleek-Nord" gem. § 2 a Abs. 6 BBauG

vom ...8..6..1983.. bis ...8..7..1983..

öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am ..11..8..1983... durch den Rat der Stadt Königslutter unter Berücksichtigung und Behandlung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Stadt Königslutter am Elm, den 24. 4. 1984

STADT KÖNIGSLUTTER AM ELM

.....
Bürgermeister

.....
Stadtdirektor