

Kön-89



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

Königsutter, den 20. 09. 2018

(Bürgermeister)



Stadt Königsutter am Elm

Waldenburger Weg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



1991C 136
D: 136,93
S: 135,09

Waldenburger Weg

LEGENDE

geplante Schmutzwasserleitung
mit Angabe von Nennweite; Material und
Haltungslänge

vorhandener
Schmutzwasserkanal

geplanter Stauraumkanal mit Angabe von
Nennweite; Material; Haltungslänge und Gefälle

vorhandener
Regenwasserkanal

geplante Leitungstrasse

Okt. 2017 Rühling
Okt. 2017 Rühling

gez. Weinkopf
(im Original unterschrieben)

1421 Waldenburger Weg \ VE080B01.PLT \ VE080B01 \ 09.11.17 \ YR

Skender und Sanije Gashi

An der Heidteichsriede 6
38154 Königslutter am Elm

Erschließung des Baugebietes
"Waldenburger Weg"
in Königslutter am Elm

Kanallageplan

Projektnr.: 0910

im Original 1:250

Stadt Königslutter am Elm

Waldenburger Weg

Vorhaben- und Erschliessungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

M 1:500

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) LGLN

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung "Waldenburger Weg"



In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: M. Sc. H. Lindenlaub; M. Pfau, A. Körtge, K. Müller

Stadt Königslutter am Elm, Landkreis Helmstedt

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO	6
2.2 Erschließung	7
2.3 Grünordnung	7
2.4 Ver- und Entsorgung	7
2.5 Vorbeugender Brandschutz	8
3.0 Umweltbelange	8
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	8
3.2 Immissionsschutz	10
3.3 Altablagerungen	10
3.4 Denkmalpflege	10
3.5 Planungsalternativen	11
4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur	12
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	12
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	13
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	14
7.1 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	14
7.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	14
8.0 Verfahrensvermerk	14

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Für die Stadt Königslutter am Elm gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ¹⁾. Dieses legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (Ziele der Raumordnung (Z) Kap. 2.2.01).

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) ²⁾ wird der Stadt Königslutter die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Die Stadt ist zudem als Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben "Erholung und Tourismus" gekennzeichnet. Nach dem RROP soll in Grundzentren eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten herbeigeführt werden (Kap. II 1.1.1).

Verkehrlich ist das Stadtgebiet über die von Ost nach West verlaufende, als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung eingestufte Bundesstraße B 1 in den überregionalen Verkehr eingebunden. Die weitere Erschließung erfolgt über die regional bedeutsamen Landesstraßen L 641 und L 290 bzw. über Kreisstraßen. Durch die Anschlussstelle "Königslutter" der BAB 2 im Norden des Stadtgebietes und die BAB 39 mit der Anschlussstelle Scheppau im Nordosten des Stadtgebietes besteht Anschluss an das bundesdeutsche bzw. europäische Fernstraßennetz.

An das überregionale Schienenverkehrsnetz ist Königslutter durch die Bahnstrecke Hannover – Braunschweig – Berlin angebunden.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan betrifft Flächen im Zentrum von Königslutter. Südwestlich des historischen Stadtkerns soll eine Brachfläche zur Nachverdichtung mit Wohnbebauung herangezogen werden.

Im regionalen Raumordnungsprogramm ist die Fläche als vorhandener Siedlungsbereich ohne weitere Festlegungen enthalten.

Grundsätzlich gehen von den Zielen der Planung keine Beeinträchtigungen auf die für den Planbereich zeichnerisch getroffenen landes- oder regionalplanerischen Festlegungen aus.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der 1978 in Kraft getretene Flächennutzungsplan der Stadt Königslutter stellt für das betroffene Areal Wohnbaufläche dar. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird der vorliegende Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Durch die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung wäre eine Verletzung des Entwicklungsgebotes zudem unbeachtlich, da gem. § 13a BauGB der Flächennutzungsplan im vereinfachten im Zuge der Berichtigung angepasst werden kann.

¹⁾ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) – in der aktuellen Fassung*; Hannover

²⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RROP) – in der aktuellen Fassung*; Braunschweig

Mit der vorliegenden Planung wird auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum im Grundzentrum reagiert. Dazu wird die Konversion der Brachfläche am Waldenburger Weg durchgeführt. Durch die vorliegende Planung wird eine sinnvolle Nachnutzung des Geländes ermöglicht. Die Planung führt hier eine Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Ortslage herbei.

Das Plangebiet ist umgeben vom vorhandenen Siedlungskörper, überwiegend herrscht eine Wohnnutzung vor. Die Flächen an sich sind derzeit ungenutzt und stellen sich typologisch als Brachfläche dar.

Nördlich des Plangebietes ist ein Bebauungsplan verbindlich wirksam. Der B-Plan "Nordstraße Elmstraße" aus dem Jahre 1971 setzt allgemeine Wohngebiete fest. Festsetzungen dieses verbindlichen Bauleitplans werden nicht in die vorliegende Planung einbezogen.

Es gibt für das Zentrum von Königslutter eine Gestaltungssatzung sowie eine Erhaltungssatzung. Die Erhaltungssatzung kommt im vorliegenden Planfall nicht zum Tragen, da es sich um die erstmalige Inanspruchnahme einer Brachfläche handelt.

Von der Gestaltungssatzung muss für den Geltungsbereich abgewichen werden, um das Vorhaben umzusetzen. Diese wird daher mit der vorliegenden Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgehoben. Die Regularien sind mit Hinblick auf den historischen Stadtkern gefasst worden. Eine Einbeziehung des vorliegenden Planungsbereiches erfolgte deshalb nicht aus Gründen des Regelungsbedarfs sondern in der Annahme es würde keine Bebauung erfolgen. Hinzu kommt, dass die Regelungen bereits vor einiger Zeit festgelegt wurden, daher für die vorliegende Planung nicht mehr zeitgemäß sind und eine unverhältnismäßige Nutzungseinschränkung darstellen.

Des Weiteren wurde die Satzung aufgestellt, um auf die Gestaltung der maßgeblich in den Straßenraum des historischen Stadtkerns hineinwirkenden Anlagen Einfluss zu nehmen. Die geplante Bebauung befindet sich allerdings im Blockinnenbereich einer geschlossenen Bebauung und wird somit kaum Einfluss auf die Räume der öffentlichen Straßen im historischen Stadtkern nehmen. Überwiegend wird die Bebauung von Norden zu sehen sein, dieser Bereich ist ohnehin nichtmehr Gegenstand der Satzung resp. des historischen Stadtkerns. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag die zulässigen Gebäude im Plangebiet abschließend regeln, wird eine Gestaltungsvorschrift nicht als erforderlich angesehen. Die Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit der geplanten Anlagen war durch die Vorhabenbezogenheit in ausreichendem Maße gegeben.

Die zulässige versiegelbare Fläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird bei einer GRZ von 0,4 rd. 0,26 ha betragen. Sie liegt damit deutlich unter dem in § 13a Abs. 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² (= 2 ha) versiegelbare Fläche. Andere Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang zur der vorliegenden Planung zu betrachten wären, sind nicht vorhanden und befinden sich auch nicht in Aufstellung. Die notwendigen Schwellenwerte gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 für eine Vorprüfung des Einzelfalls werden eingehalten, wie bereits dargestellt. Ein Vorhaben, dass (gem. der Anlagen 1 UVPG und NUVPG) eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen würde, liegt ebenfalls nicht vor. Die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren kann somit zur Anwendung gebracht werden.

Durch die Planung wird die Konversion von Brachfläche zu einem Wohngebiet vorbereitet. Das Vorhaben stellt die sinnvolle Vervollständigung der angrenzenden Wohnnutzung dar. Die vorliegende Planung trägt somit der Versorgung der Bevölkerung

mit Wohnraum im besonderen Maße Rechnung, dies stellt einen wichtigen zu berücksichtigen Belang dar aus dem sich die Zulässigkeit der Anwendung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren begründet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Hiernach wird von der Umweltprüfung und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird nicht erstellt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Gem. § 13a Abs. 3 Satz 2 wird daher vor der formalen Auslegung die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie Auswirkungen zu informieren und in ein angemessenen Frist Stellung zur Planung zu nehmen.

Durch die vorhandene Straße am Waldenburger Weg kann der Planbereich erschlossen werden, die interne Erschließung erfolgt über private Verkehrsflächen. Die Umgebung ist durch Wohnnutzung geprägt, dass Vorhaben wird sich somit hinsichtlich der geplanten Nutzungsart in die vorhandenen Strukturen einfügen.

Der Bebauungsplan wird gem. § 12 BauGB als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird erforderlich, um auf der Brachfläche eine sinnvolle Inanspruchnahme zu ermöglichen. Durch die Planung soll die Nachfrage nach Wohnraum im Grundzentrum befriedigt werden, hiermit kommt Königslutter seiner raumordnerischen Aufgabe nach, eine Konzentration von Wohnstätten herbeizuführen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird es voraussichtlich dazu kommen, dass auch die angrenzenden Blockinnenbereiche, die bisher nicht bebaut sind als Innenbereich bewertet und somit bebaut werden können. Somit die Planung mittelbar eine gesamte Bebauung dieser Flächen zum Ergebnis haben wird. Die anzunehmenden Auswirkungen der Planung auf die Beurteilung des gesamten Blockinnenbereichs stellen sich aber nicht gegen die städtebaulichen Vorstellungen der Stadt. Das Baugesetz ordnet der baulichen Entwicklung solcher Innenpotentiale ausdrücklich eine übergeordnete Rolle zu und ist an dieser Stelle städtebaulich auch vertretbar.

Zudem wird im Sinne der Gleichbehandlung keine Veranlassung gesehen, den Nachbarn aktiv eine bauliche Inanspruchnahme der Hinterliegerbereiche zu verwehren, sofern es sich um genehmigungsfähige Vorhaben handelt.

Infolge der stärkeren Inanspruchnahme der Blockinnenbereiche wäre in der gesamten Umgebung des Planareals von einer Zunahme der verkehrlichen Belastung, der Überbauung und der Immissionen auszugehen. Mit Hinblick auf die gegebene Nutzungsstruktur (Einfügung) wäre dabei allerdings nicht mit der Entstehung einer problematischen Situation zu rechnen.

Selbst in Verbindung mit dem zwischenzeitlich genehmigten Mehrfamilienhauses direkt am Waldenburger Weg bleibt der Gebietscharakter gewahrt. Die Zunahme der Immissionen wird sich in einem überschaubaren Rahmen bewegen. Die Anlieger- und Sammelstraßen sind in der Lage die zusätzlichen Verkehre ohne weiteres aufzunehmen.

Durch den Bebauungsplan werden vorhabenbedingt erstmalige Versiegelungen durch Überbauungen vorbereitet. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich der Eingriffe, die durch die Planung ermöglicht werden, ist somit nicht erforderlich.

Da es das konkrete Ziel der Stadt ist, durch die Planung die Nachverdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ermöglichen, existieren zu der Planung keine Standortalternativen. Es besteht in der Stadt Königslutter eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Dies wird alleine schon durch den Umstand belegt, dass neue Baugebiete sehr schnell "volllaufen" sowie aufgrund häufiger Anfragen nach Wohnungen in der Verwaltung.

Grundsätzlich können Standortdiskussionen nur auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) geführt werden. Dieser weist die Fläche als Wohnbaufläche aus, sodass hinsichtlich der Bodennutzung das Areal für eine Inanspruchnahme durch Wohnbebauung bereits ausgewählt wurde.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung "Waldenburger Weg" umfasst ca. 0,43 ha Brachfläche im Zentrum von Königslutter. Ziel ist die sinnvolle Nutzung der Flächen mit Wohnbebauung.

Um die Ziele der Planung zu erreichen, werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Allgemeine Wohngebiete im Umfang von rd. 0,43 ha festgesetzt. Zur Planung werden hierfür Brachflächen im Zentrum von Königslutter herangezogen. Die Festsetzung des Gebietscharakters (WA) entspricht dabei dem Ziel, dass Plangebiet für Wohnzwecke zu entwickeln.

In Bezugnahme auf die umgebenden Bebauungsstrukturen und den in dem angrenzend rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Maße zur baulichen Nutzung sowie aufgrund der geplanten verdichteten Bebauung wird für die GRZ mit 0,4 die Obergrenze gem. § 17 BauNVO gewählt und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit II (Zweigeschossig) festgesetzt. Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO werden zugelassen, um angemessene Spielräume offen zu halten. Die weitere Ausnutzbarkeit wird über eine offene Bauweise bestimmt.

Da es sich bei der Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind weitere Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung entbehrlich, da die Zulässigkeit von Vorhaben durch den Vorhaben- und Erschließungsplan und den Durchführungsvertrag geregelt. Einzig die städtebauliche Verträglichkeit der Planung wird durch die Bebauungsplanfestsetzungen als Rahmen gewährleistet.

2.2 Erschließung

Der Planbereich wird vom Waldenburger Weg aus erschlossen. Die interne Erschließung wird über private Wegeflächen gewährleistet.

Aufgrund des Wohngebietscharakters wird die Realisierung einer Mischverkehrsfläche angestrebt. Diese Gestaltung sowie die Dimensionierung werden die gewünschte Beruhigung gewährleisten, welche einer privaten Wohngebietsstraße gerecht wird.

Die Straßendimensionierung und -geometrie wurde anhand der einschlägigen Regelwerke vorgenommen. Dies gilt ebenso für die Wendeanlage, die im südlichen Teil des Geltungsbereiches hinzugekommen ist.

Die verkehrliche Belastung wird zweifelsohne in den umgebenden Straßen sowie in dem neuen Einmündungsbereich zum Plangebiet zunehmen. Vorhabenbedingt ist allerdings nicht mit der Entstehung einer problematischen Situation zu rechnen, da mit Hinblick auf das konkrete Vorhaben und dem festgesetzten Gebietscharakter keine verkehrsintensiven Nutzungen entstehen werden. Die Anlieger- und Sammelstraßen sind in der Lage die zusätzlichen Verkehre ohne weiteres aufzunehmen.

- Flächen für den ruhenden Verkehr

Der Vorhaben- und Erschließungsplan weist je Doppelhaushälfte zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge aus. Zudem werden insgesamt 6 weitere Stellplätze für das geplante Baugebiet vorgesehen. Dies wird nach Auffassung der Stadt auch unter Berücksichtigung des hohen Mobilitätsgrades in der Region ausreichen. Durch das hohe Maß an privaten Einstellplätzen, die im Plangebiet vorzuhalten sind, stehen die öffentlichen Parkmöglichkeiten im Rahmen der Mischverkehrsfläche für Quartiersbesucher in ausreichendem Maße zur Verfügung.

Auch stehen die Festsetzungen nicht der zunehmenden Bedeutung von Elektromobilität entgegen. Die Ladeinfrastruktur kann ohne weiteres und ohne große Flächeninanspruchnahme bei Bedarf auf den privaten Einstellplätzen zur Verfügung gestellt werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist bei der Beurteilung über die Zulässigkeit von Vorhaben zugrunde zu legen. Die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken sind im Rahmen des Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens nachzuweisen.

2.3 Grünordnung

Von grünordnerischen Maßnahmen wird abgesehen, da davon auszugehen ist, dass die zukünftigen Grundstückseigentümer eine Eingrünung des Gebietes vornehmen. Städtebauliche Gründe für die Festsetzung von Grünanlagen existieren nicht. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Helmstedt. Es ist geplant im Bereich der Zufahrt zum Waldenburger Weg einen Müllsammelplatz einzurichten, da die Zufahrt zu den einzelnen Wohneinheiten aufgrund der Größe der Wendeanlage nicht gewährleistet werden kann.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde bereits ein Baugrund- und Bodengutachten erstellt, dieses kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung im gewissen Umfang möglich ist. Auf Grundlage des Versiegelungsgrades und der Versickerungsfähigkeit der Böden ist es darüber hinaus erforderlich, im Plangebiet Retentionsanlagen im Umfang von ca. 80 m³ vorzuhalten um eine Abgabemenge von 5 Liter Niederschlagswasser pro Sekunde an die Regenwasserkanalisation nicht zu überschreiten. Die Rückhaltung kann über Stauraumkanäle, Zisternen oder ähnliches gewährleistet werden. Das Konzept wurde in enger Abstimmung mit den zuständigen Entsorgungsbetrieben, den Wolfsburger Entwässerungsbetrieben (WEB), durch das Ingenieurbüro Weinkopf erarbeitet.

Bei der Rückhaltung in Zisternen wäre eine Nutzung als Brauchwasser durch die zukünftigen Bewohner wünschenswert. Das Wasser ist dann nach der Verwendung in den Schmutzwassersammler zu entsorgen.

Das Plangebiet ist bereits teilweise erschlossen und kann ggf. über Erweiterungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze eingebunden werden. Hinsichtlich der weiteren Ver- und Entsorgung wie z. B. Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Internet haben sich keine Erkenntnisse ergeben, die gegen eine Versorgung durch Erweiterung der vorhandenen Netze sprechen.

2.5 Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes wie z. B. die Löschwasserversorgung und die Zugänglichkeit für Rettungskräfte ist auf Ebene der Bebauungsplanung nur grundsätzlich zu prüfen. Es bestehen keine Gründe, die gegen eine Löschwasserversorgung durch Brunnen o. ä. sprechen. Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen.

3.0 Umweltbelange

3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Königslutter und ist umgeben vom vorhandenen Siedlungskörper

Die Beurteilung der natur- und landschaftsschutzfachlichen Bedeutung des Plangebietes sowie die daraus resultierenden Eingriffe wurde anhand der vorgefunden Bestandssituation und der Fachpläne (Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan, Umweltkarten) vorgenommen. Nach Stellungnahmen aus dem Verfahren war die Fläche bis zum Frühjahr 2016 mit Gehölzen bestanden und wurde beräumt, sodass dort nun seit ca. 2 Jahren eine Brachfläche das Bild bestimmt.

Aufgrund der erheblichen Zeiträume zwischen der Gehölzentfernung und Planaufstellung sieht die Stadt keinen sachlichen Zusammenhang. Wären diese dennoch erkennbar würden diese Eingriffe im Planverfahren nach § 13a als zulässig bzw. planerisch bereits erfolgt beurteilt werden. Auf eine Kompensation würde verzichtet werden. *(Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, gelten für die Eingriffe die Regelungen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, wonach die aufgrund*

der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor planerischer Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten. Ein Ausgleich der Eingriffe, die durch die Planung ermöglicht werden, ist somit nicht erforderlich.)

Das fehlende Kompensationserfordernis begründet die Stadt vorwiegend über die Grundbedeutung des Plangeltungsbereiches für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Hinweise auf das Vorkommen besonderer oder geschützter Arten haben sich weder in der Vor-Ort-Bestandsaufnahme noch durch einschlägige Planwerke ergeben. Des Weiteren sollte das Plangebiet nur eine Bedeutung für siedlungsgewohnte und störungsunempfindliche Arten besitzen die ohne weiteres auf anderen Flächen im Stadtgebiet ausweichen können.

Der Plangeltungsbereich ist auf allen Seiten von der bestehenden Bebauung der vorhandenen Ortslage umgeben. Die angrenzenden Bereiche und der Planbereich selbst sind durch eine intensive bauliche Inanspruchnahme geprägt, es kann daher nicht von einer naturschutzfachlichen Relevanz des Areals über eine Grundbedeutung hinaus ausgegangen werden. Vorhabenbedingt kann daher aufgrund der bereits beeinträchtigten Ausgangssituation nicht von erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen werden. Hinweise auf eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung des Planbereiches und des Untersuchungsraumes ergaben sich nach Sichtung der Unterlagen ebenfalls nicht. Besonders geschützte bzw. gefährdete Arten konnten bei der Augenscheinbestandsaufnahme nicht festgestellt werden.

Die Prägung des Plangebietes durch die Umgebung spricht nicht für Lebensräume für störungsempfindliche Arten. Die Flächen stellen bestenfalls Nahrungsflächen dar, da sie zum derzeitigen Zustand gänzlich unbebaut sind. Vom Verlust der Nahrungsflächen betroffene Arten können jedoch auf ausreichend im Stadtgebiet vorhandene Freiflächen zur Nahrungssuche im siedlungsnahen Raum ausweichen.

Zum Schutz der Arten- und Lebensgemeinschaften sollte jedoch die Baufeldfreimachung – wenn nicht bereits erfolgt – nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgen. Anderenfalls wäre vorher eine gesonderte Nachsuchung erforderlich.

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvertrages wird darauf geachtet werden, dass die Neubebauung in das Ortsbild eingebunden wird. Dies dient dazu, Disharmonien zur bestehenden Bebauung zu vermeiden.

- Höhenentwicklung

Durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Höhenentwicklung für das Plangebiet ausreichend begrenzt. Das allgemeine Wohngebiet dient überwiegend Wohnzwecken, der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht ebenfalls die Errichtung von Wohngebäuden vor. Bei der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen zuzüglich eines ausgebauten Dach- bzw. Staffelgeschosses ist mit Hinblick auf die bestehende und planungsrechtliche Situation nicht von einer unangemessenen Höhenentwicklung auszugehen, dies wird auch von dem zugrundeliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan bestätigt. Dieser ist bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben heranzuziehen.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch dieses Maß an Höhenentwicklung geprägt, im Bestand finden sich überwiegend zwei- bis dreigeschossige Gebäude. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden für die angrenzenden Wohnbebauungen ebenfalls zwei bis sogar zu drei Vollgeschosse zugelassen.

3.2 Immissionsschutz

Durch die Überbauung, durch den Anstieg der Verkehre und die Wohnnutzungen kommt es zu Beeinträchtigungen. Die verkehrliche Belastung und damit die Immissionen werden zweifelsohne in den umgebenden Straßen sowie in dem neuen Eimündungsbereich zum Plangebiet zunehmen. Da es sich allerdings um Wohnnutzungen handelt, die in ein Wohngebiet hineingeplant wird, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen oder gar einer Gefährdung der gesunden Wohnverhältnisse auszugehen. Vorhabenbedingt ist demnach nicht mit der Entstehung einer problematischen Situation zu rechnen. Mit Hinblick auf das konkrete Vorhaben und dem festgesetzten Gebietscharakter werden auch keine verkehrsintensiven Nutzungen entstehen, erfahrungsgemäß birgt das Nebeneinander von Wohnbebauung mit einem geplanten Wohngebiet kein erhebliches Konfliktpotential. Da lediglich 6 Doppelhäuser (12 Wohneinheiten) durch die Planung ermöglicht werden ist auch hinsichtlich der Quantität nicht von der Entstehung einer problematischen Situation auszugehen.

Selbst in Verbindung mit dem zwischenzeitlich genehmigten Mehrfamilienhauses direkt am Waldenburger Weg bleibt der Gebietscharakter gewahrt. Die Zunahme der Immissionen wird sich in einem überschaubaren Rahmen bewegen.

Die Stadt nimmt die zu erwartende Verschlechterung in Kauf, um im Sinne des schonenden Umgangs mit dem Grund und Boden durch die planerische Nachverdichtung Wohnraum zur Befriedigung der Nachfrage im Grundzentrum Königslutters anzubieten.

3.3 Altablagerungen

Altablagerungen sind im Planbereich z. Zt. nicht bekannt. Sollten bei Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen auftreten, so ist hier die nötige Sorgfalt walten zu lassen.

Bekannte oder festgestellte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gem. § 1 Nds. Bodenschutzgesetz (NBodSchG) dem Geschäftsbereich Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz des Landkreises Helmstedt unaufgefordert mitzuteilen.

3.4 Denkmalpflege

Im Planbereich selbst befinden sich keine Baudenkmale. Im Umfeld besitzen jedoch die Gebäude Renne 24 bis 29 und Kattreppeln 17 sowie eine Reihe weiterer Gebäude an der Ostseite der Straße Kattreppeln Denkmalstatus. Im Hinblick darauf wird im Rahmen der Genehmigung zu prüfen sein, ob sich Anforderungen aus dem Umgebungsschutz des § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ergeben. Eine Forderung nach der Freihaltung von Flächen über den § 5 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) hinaus wird sich mit Hinblick auf das Planungsziel daraus wohl nicht ergeben.

Archäologische Fundstellen sind im aktuellen Planbereich nicht bekannt. Sollten sich bei den Arbeiten dennoch entsprechende Funde ergeben, so besteht aus § 14 NDSchG eine Verpflichtung zur Unterrichtung der jeweiligen Denkmalbehörde oder der Standortgemeinde und daran anschließend zu einem bestimmten Verhalten.

Die bestehende und erhaltenswerte Sichtachse zwischen dem historischen Stadtkern und dem Kaiserdom wird durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die Fest-

Stadt Königslutter am Elm, Landkreis Helmstedt

setzung von maximal zwei Vollgeschossen sowie die im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesenen Gebäudehöhen entsprechen der vorhandenen Höhenentwicklung im umgebenden Gebäudebestand sowie den Festsetzungen in den angrenzenden Bebauungsplänen, welche teilweise sogar die Errichtung von maximal drei Vollgeschossen ermöglichen. Es kann daher im Rahmen der Planumsetzung nicht von der Entstehung einer unangemessenen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ausgegangen werden.

3.5 Planungsalternativen

Da es das konkrete Ziel der Stadt ist, durch die Planung die Nachverdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ermöglichen, existieren zu der Planung keine Standortalternativen. Es besteht in der Stadt Königslutter eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Dies wird alleine schon durch den Umstand belegt, dass neue Baugebiete sehr schnell "volllaufen" sowie aufgrund häufiger Anfragen nach Wohnungen in der Verwaltung.

Grundsätzlich können Standortdiskussionen nur auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) geführt werden. Dieser weist die Fläche als Wohnbaufläche aus, sodass hinsichtlich der Bodennutzung das Areal für eine Inanspruchnahme durch Wohnbebauung bereits ausgewählt wurde.

Hinzu kommt, dass der vorliegende, verbindliche Bauleitplan "Waldenburger Weg" als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, der die Realisierung dieser Wohngebäude in dem Plangebiet zum Ziel hat. Dies entspricht insbesondere im Rahmen von Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen der Praxis, da Investoren mit Plänen zur Entwicklung einer konkreten Fläche an die Stadt herantreten. Entspricht das Vorhaben den Zielen der Stadt für die Nutzung der Flächen, kann dem Vorgehen die Gefährdung der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegengehalten werden.

Ergänzend ist festzuhalten, dass städtebauliche gewünschte Innenentwicklungen häufig daran scheitern, dass auf Flächen oder Gebäude keinen Zugriff besteht, Eigentümer kein Interesse haben oder zu hohe Erwerbskosten aufrufen. Bei Gebäuden kommt häufig hinzu, dass diese aufwendig umgebaut werden müssen, da gerade historische Gebäude nicht über die nachgefragten Wohnungsgrößen-, -zuschnitte oder -standards verfügen. Im vorliegenden Fall stimmen alle für eine Realisierung erforderlichen Rahmenbedingungen, sodass eine Nachverdichtung vorgenommen werden kann.

Im Zuge der Planung soll eine Nachverdichtung der Flächen durch Wohnbebauung ermöglicht werden. Hierdurch besteht die Möglichkeit die Nachfrage nach Wohnraum in Königslutter zu befriedigen und dabei schonend mit dem Grund und Boden umzugehen, da der Zugriff auf hochwertige Außenbereichsflächen zumindest für diese Wohnbebauung vermieden werden kann. Die Stadt misst daher der Nachverdichtung und Entwicklung von Wohnbebauung eine höhere Bedeutung bei, als der Freihaltung der Flächen für die Naherholung, deren Nutzung, Gestaltung, Zugänglichkeit und damit der Erholungswert sich eigentumsbedingt ohnehin der Einflussnahme durch die Stadt entzieht.

Des Weiteren ist die Stadt der Ansicht, dass sich mit dem Glockenkamp-Teich und dem Platz vor dem Kaiserdom sowie mit dem Gänsemarkt südlich bzw. östlich des Plangebietes ausreichend Möglichkeiten für die unmittelbare Naherholung durch öffentliche Plätze mit Aufenthaltsqualitäten gegeben sind. Das Umland von Königslutter

bietet darüber hinaus im Umland mit dem Elm, dem Dorm oder dem Rieseberg sehr viele Naherholungsziele.

Das Planungserfordernis ist somit aus Sicht der Stadt eindeutig gegeben und besteht darin, dass der vorliegende Bebauungsplan die Voraussetzung für eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung im Geltungsbereich bildet.

Für die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans bestehen ebenfalls keine Alternativen. Das allgemeine Wohngebiet sowie die Grundflächenzahl, die Geschossigkeit und die Bauweise sind für das Vorhaben erforderlich und orientieren sich am baulichen Bestand und den Festsetzungen des Urplans für die Umgebung. Die Baumgrenzen bilden in Ermangelung städtebaulicher Orientierungspunkte lediglich der seitlichen Mindestgrenzabstand ab. Der geringe Regelungsumfang des Bebauungsplans begründet sich in der Vorhabenbezogenheit, welche die geplanten Anlagen dezidiert regelt und der Genehmigung von Vorhaben zugrunde zu legen ist.

Bei Ausbleiben der Planung wäre eine Bebauung aufgrund der derzeitigen Definition der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich. Die Brache würde vermutlich im derzeitigen Zustand weiterexistieren und sich zu einer Sukzessionsfläche entwickeln.

4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

Durch die direkte Lage im bebauten Bereich bzw. im Anschluss an die vorhandene Bebauung ist eine Einbindung in die technischen Infrastrukturen über Erweiterungen der bestehenden Netze für Trinkwasser, Strom, Gas, Telekommunikation und Abwasser möglich.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** hat mit Schreiben vom 09.01.2018 mitgeteilt, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

- Baugrund

Mit Schreiben vom 16.01.2018 hat das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** wie folgt Stellung genommen:

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen lösliche Gesteine aus dem Mittleren Keuper (Gipskeuper) in einer Tiefe, in der durch irreguläre Auslaugung lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können. Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten und im Planungsbereich so wie im näheren Umfeld nicht bekannt. Die nächstliegenden bekannten Erdfälle befinden sich mehr als 1,5 km entfernt nördlich der Planungsfläche.

Das Planungsgebiet wird formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallge-

Stadt Königslutter am Elm, Landkreis Helmstedt

fährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann – sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erd-fallgefährdung verzichtet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich als Baugrund Kalkschluff und Kalktuff (Quellkalk) an, z. T. mit geringer Tragfähigkeit. Bei Bauvorhaben sind gegebenenfalls besondere Gründungsmaßnahmen einzuplanen (z. B. Bodenaustausch, Tiefgründung).

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

- Abwurfkampfmittel

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen** teilt in seiner Stellungnahme vom 16.01.2018 mit, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Der Bauleitplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Im Zuge dessen wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gem. § 13a Abs. 3 Satz 2 wurde daher vor der formalen Auslegung am 11.05.2017 die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie Auswirkungen zu informieren und in einer angemessenen Frist Stellung bis zum 18.05.2017 zur Planung zu nehmen.

Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 02.01.2018 bis 02.02.2018 in der Stadtverwaltung stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 20.12.2017 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

Stadt Königslutter am Elm, Landkreis Helmstedt

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

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich, da sich die Grundstücke in der Hand des Vorhabenträgers befinden.

7.1 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist bereits vom Waldenburger Weg her erschlossen. Weitere Maßnahmen zur Sicherstellung der Realisierung sind nicht erforderlich.

7.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Die Realisierung der Straßen und Wege erfolgt privatrechtlich durch den Vorhabenträger, hier entstehen der Stadt keine Kosten oder Verantwortlichkeiten.

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung hat mit den dazugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.01.2018 bis 02.02.2018 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 19.04.2018 durch den Rat der Stadt Königslutter am Elm unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Königslutter, den 31.05.2018

gez. Hoppe
(Bürgermeister)

Siegel