

Köm-47.6

STADT KÖNIGSLUTTER AM ELM



BEBAUUNGSPLAN "RISCHBLEEK-ANGER-ELMRAND"
6. TEILWEISE ÄNDERUNG
ZUGLEICH TEILWEISE ÄNDERUNG DER 4. ÄNDERUNG
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



STAND § 10 BAUGB
September 99

SCHÜTZ • STADTPLANER ARCHITEKTEN • BRAUNSCHWEIG



STADT KÖNIGSLUTTER

**BEBAUUNGSPLAN "RISCHBLEEK-ANGER-ELMRAND"
6.TEILWEISE ÄNDERUNG mit örtlicher Bauvorschrift**

BEGRÜNDUNG

STAND § 10 BauGB September 99

SCHÜTZ • STADTPLANER ARCHITEKTEN • BRAUNSCHWEIG

1. Entwicklung des Plans / Rechtslage

Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Königslutter wird nach landesplanerischen Zielvorgaben dem Ordnungsraum Braunschweig zugeordnet.

Sie hat die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums mit den Entwicklungsschwerpunkten Erholung, Fremdenverkehr, Wohn- und Arbeitsstätten zu erfüllen.

Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Königslutter wirksam. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die allgemeine Zweckbestimmung 'Wohnbaufläche' dar.

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 (3) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplan

Für die Urfassung des Bebauungsplanes 'Rischbleek-Anger-Elmrand' wurden bereits fünf Änderungsverfahren durchgeführt.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes stellt die 6. teilweise Änderung des Bebauungsplanes Rischbleek-Anger-Elmrand dar und bezieht sich auf eine Teilfläche der rechtskräftigen 4. Änderung.

2. Anlaß, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Baugebiet 'Rischbleek' liegt im Südwesten der Kernstadt von Königslutter und ist größtenteils bebaut. Die an den Geltungsbereich angrenzenden nördlichen, westlichen und östlichen Siedlungsteile sind durch eine offene Bebauung mit größtenteils 1-geschossigen Einfamilienhäusern geprägt.

Die rechtskräftige 4. Bebauungsplanänderung sieht für das Plangebiet eine 2-geschossige Mehrfamilienhausbauung vor, die bisher nur südöstlich der Straße 'Forstgarten' realisiert wurde. Aufgrund der geänderten Nachfragesituation auf dem Bau- und Immobilienmarkt besteht kein Bedarf an weiteren Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern an diesem Standort.

Aus diesem Anlaß wird für den Planbereich eine Änderung durchgeführt, mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von 2-geschossiger Doppelhausbebauung oder

Hausgruppen entsprechend dem Nutzungsbeispiel zu schaffen. Gegenüber dem geltenden Planungsrecht wird das Maß der Nutzung herabgestuft, eine zwingende 2-Geschossigkeit festgesetzt und die Bauweise geändert.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Belange der in § 1 BauGB aufgeführten Grundsätze. Es werden insbesondere die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und der Fortentwicklung und Gestaltung der vorhandenen Ortschaft im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung berücksichtigt.

3. Inhalt des Bebauungsplans

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes erfaßt die bisher nicht bebauten Flächen östlich der Straße 'Forstgarten' in einer Größe von ca. 0.35 ha.

Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird wie bisher 'Allgemeines Wohngebiet' gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht sowohl der geplanten vorrangigen Wohnnutzung in diesem Teilbereich als auch dem vorhandenen Gebietscharakter der benachbarten Siedlungsteile.

Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird entsprechend der geplanten Bebauung mit Doppelhäusern oder Hausgruppen festgesetzt. Die Festsetzungen unterschreiten die nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstgrenzen. Sie ermöglichen gleichzeitig eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke.

Die Festsetzung der 2-Geschossigkeit als zwingend gewährleistet eine bessere Ausnutzung der Grundstücke und somit einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Ziel ist weiterhin eine einheitliche Geschossigkeit auf dem kleinen Grundstück.

Baufelder

Die bisherige Festsetzung von enggefassten überbaubaren Flächen wurde aufgegeben. Es wurde eine Aufweitung vorgenommen, um für die geplante Bebauung mit Doppelhäusern oder Hausgruppen eine größere Flexibilität entsprechend den individuellen Bauwünschen zu ermöglichen.

Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise mit Doppelhäusern oder Hausgruppen entspricht der beabsichtigten `verdichteten Bauweise`. Sie gewährleistet in Verbindung mit den überbaubaren Flächen genügenden Freiraum für gärtnerische Nutzungen an den südorientierten Hauptwohnseiten und trägt somit dem geplanten und bereits örtlich vorhandenen Gebietscharakter Rechnung.

Verkehrsflächen

Die bereits bestehende Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße `Am Rischbleek` über die Stichstraße `Forstgarten`. Die interne Erschließung erfolgt über einen privaten Wohnweg.

4. Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden örtliche Bauvorschriften erlassen, da die allgemeinen Vorschriften der Niedersächsischen BauO zu Gestaltungsfragen und zu Fragen der Einfügung in die Umgebung - nach dem Verunstaltungsverbot - nicht ausreichen.

Das Erreichen harmonischer Baustrukturen ist ein wesentliches Ziel gestalterischer Festsetzungen. Darüber hinaus ist das Einfügen im Interesse des städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes notwendig. Die Interessen des Einzelnen müssen ggf. in gestalterischer Sicht zugunsten des Ganzen zurückstehen.

Durch die getroffenen Anforderungen an die Gestaltung der Dächer werden Regelungen vorgenommen, die ein Einfügen der letzten Gebäude in das Baugebiet und somit eine einheitliche optische Erscheinung des gesamten Siedlungsbereiches gewährleisten. Sie tragen der besonderen Situation des Baugebietes in der Ortsrandlage Rechnung.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Park- und Stellplatzflächen:

Die Belange des ruhenden Verkehrs werden bei der Ausbauplanung innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenflächen berücksichtigt. Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken entweder durch Garagen oder private Stellplätze nachgewiesen.

Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist bereits erschlossen. Der Anschluß an die Verbundnetze für elektrische Energie, Wasser, Gas ist möglich.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Helmstedt. Standplätze für Wertstoffcontainer sind in der Nachbarschaft vorhanden.

Da keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorgesehen ist, sind an Abfuhrtagen die Abfallbehälter an den 'Forstgarten' zu stellen.

Nieders. Spielplatzgesetz

Die geplante Bebauung durch Doppelhäuser bietet Kleinkindern bis zu 6 Jahren ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken.

Eine ausreichend bemessene Spielplatzanlage für Kinder von 6 - 12 Jahren ist nördlich des Plangebietes in weniger als 200 m vorhanden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Schutzgebiete nach den §§ 24 bis 28a NNatG bzw. besonders schutzwürdige Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden gegenüber der rechtskräftigen Planfassung aus der Sicht des Naturschutzes keine zusätzlichen Eingriffe im Sinne des § 7NNatG vorbereitet, da die Festsetzungen von Grund- und Geschoßflächenzahlen geringer werden und somit der Anteil der befestigten Flächen abnehmen. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 8a BNatSchG erfolgt in der Gegenüberstellung des alten Planungsrechtes und den neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes (s. Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht / Gem. RdErl. d. MS u. d. MU v. 20.04.1995).

Aus der Gegenüberstellung der Planungsinhalte ergibt sich kein zusätzlicher Eingriff gegenüber dem heutigen Planungsrecht. Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auszugleichen, sind daher nicht erforderlich.

Lärmimmissionen

Lärmimmissionen, die eine Überschreitung der Planungsrichtpegel nach DIN 18005 zur Folge haben, liegen nicht vor.

Der städtebauliche Entwurf zur rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplans sah an der Nordseite des Plangebietes eine Stell-

platzanlage mit ca. 24 Stellplätzen vor. Diese ist aufgrund der geänderten Bauabsichten nicht mehr erforderlich. Somit entfällt auch die Notwendigkeit einer Schallschutzmauer in diesem Bereich.

Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet bekannt. Falls bei Aushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die untypisch für dieses Gebiet sind oder auf eine Altablagerung hindeuten, ist dieses umgehend dem zuständigen Umweltamt

6. Maßnahmen und Kosten zur Verwirklichung des B-Plans

Maßnahmen

Bei der Realisierung des Plans sind öffentliche Maßnahmen durch die Stadt nicht erforderlich.

Kosten

Kosten entstehen der Stadt nicht.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen liegt nicht vor.

7. Verfahrensvermerke

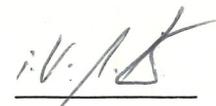
Die Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan gem. § 3 (2) BauGB vom 29.07. bis 30.08.99 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 16.09.99 durch den Rat der Stadt Königslutter beschlossen.

Königslutter, den 02.05.2000


Bürgermeister




Stadtdirektor

A U S Z U G
aus dem Protokoll über die
öffentliche / nichtöffentliche
Sitzung
am 16.09.99

6. **Bebauungsplan Rischbleek-Anger-Elmrand; Bereich Forstgarten,**
6. teilweise Änderung
a) **Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft**
b) **Beratung über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**
und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
c) **Satzungsbeschluß**

Über den Sachverhalt ist in einer Vorlage berichtet.

a) **Behandlung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes**

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans stellt die 6. teilweise Änderung des Bebauungsplanes "Rischbleek-Anger-Elmrand" dar und bezieht sich auf eine Teilfläche - ca. 0,35 ha - der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Schutzgebiete nach den §§ 24 bis 28a NNatG bzw. besonders schutzwürdige Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden gegenüber der rechtskräftigen Planfassung aus der Sicht des Naturschutzes **keine zusätzlichen Eingriffe** im Sinne des § 7 NNatG vorbereitet, da die Festsetzungen von Grund- und Geschoßflächenzahlen geringer werden und somit der Anteil der befestigten Flächen abnehmen. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 8a BNatSchG erfolgt in der Gegenüberstellung des alten Planungsrechtes und den neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes (s. Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht / Gem. RdErl. d. M S u. d. MU v. 20.04.1995).

Aus der Gegenüberstellung der Planungsinhalte ergibt sich kein zusätzlicher Eingriff gegenüber dem heutigen Planungsrecht. Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auszugleichen, sind daher nicht erforderlich.

Lärmimmissionen

Lärmimmissionen, die eine Überschreitung der Planungsrichtpegel nach DIN 18005 zur Folge haben, liegen nicht vor.

Der städtebauliche Entwurf zur rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplans sah an der Nordseite des Plangebietes eine Stellplatzanlage mit ca. 24 Stellplätzen vor. Diese ist aufgrund der geänderten Bauabsichten nicht mehr erforderlich. Somit entfällt auch die Notwendigkeit einer Schallschutzmauer in diesem Bereich.

Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet bekannt.

b) **Behandlung der Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren
gemäß § 3 (2) BauGB**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Königslutter am Elm hat in seiner Sitzung am 06.07.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde entsprechend dem VA-Beschluß vom 06.07.1999 verzichtet, da wegen der Geringfügigkeit des Planungsumfangs eine ausreichende Überschaubarkeit des Verfahrens gegeben ist und nachbarrechtliche Belange nicht berührt werden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Rundschreiben vom 04.08.1999 am Verfahren beteiligt.

Die Planunterlagen haben vom 29.07.1999 bis zum 30.08.1999 öffentlich ausgelegt.

In der nachstehenden Zusammenfassung sind die beteiligten Träger öffentlicher Belange aufgeführt.

• **Träger öffentlicher Belange**

Bezirksregierung Braunschweig
- keine Stellungnahme -

Landkreis Helmstedt
- keine erneute Stellungnahme -
auf die Abwägung aus der 1. Beteiligung gemäß § 4.1 BauGB wird verwiesen.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme weder Bedenken noch Anregungen geäußert:

Deutsche Bahn AG	Schreiben vom 11.08.1999
Fergas Salzgitter	Schreiben vom 09.08.1999

Folgende Träger öffentlicher Belange haben **keine** Stellungnahme abgegeben:

Straßenbauamt Wolfenbüttel
Staatliches Amt für Wasser und Abfall Braunschweig
Stadtwerke Königslutter
Abwasserverband Königslutter
Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Hannover
Bergamt Goslar
Braunschweigische Kohlenbergwerke, Helmstedt
Landwirtschaftskammer Hannover
Amt für Agrarstruktur Braunschweig
Nieders. Landvolk, Kreisverband Helmstedt
Deutsche Telekom AG; Göttingen
Deutsche Post AG, Bremen
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig
KVG Braunschweig, Salzgitter-Lebenstedt

Braunschweiger Verkehrs-AG, Braunschweig
Industrie- und Handelskammer Braunschweig

Handwerkskammer Braunschweig
Bischöfliches Generalvikariat Hildesheim
Landeskirchenamt der Braunschw. Ev.-luth. Landeskirche, Wolfenbüttel
Arbeitsamt Helmstedt
Finanzamt Helmstedt
Bundesvermögensamt Braunschweig
Schulrat des Schulamtes Helmstedt
Freiwillige Feuerwehr Königslutter
Örtlicher Luftschutzleiter
Deutsche Bundespost, Braunschweig
Polizeiinspektion Helmstedt
Feldmarkinteressentschaft Königslutter
Staatliches Forstamt Königslutter
Braunschweigischer Vereinigter Kloster- und Studienfonds der
Bezirksregierung Braunschweig
Zweckverband Großraum Braunschweig
Katasteramt Helmstedt
Staatshochbauamt Gifhorn
Straßenneubauamt Braunschweig,
Bundesgrenzschutz - Verwaltung Nord -, Bad Bramstedt
Wehrbereichsverwaltung II Hannover
Überlandzentrale Helmstedt

• Nachbargemeinden:

Samtgemeinde Nord-Elm, Süpplingen
Samtgemeinde Schöppenstedt
Stadt Wolfsburg
Gemeinde Lehre
Samtgemeinde Grasleben
Samtgemeinde Velpke
Gemeinde Cremlingen

• Stellungnahmen Dritter

Von seiten Dritter wurden **keine** Stellungnahmen abgegeben.

Beschluß:

Der Rat der Stadt Königslutter am Elm beschließt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 BauGB sowie der §§ 6 und 40 NGO den Bebauungsplan "Rischbleek-Anger-Elmrand, Bereich Forstgarten, 6. teilweise Änderung" in Königslutter und Berücksichtigung und Behandlung der Belange von Natur und Landschaft sowie der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen als Satzung.
(einstimmig)

Die Begründung zum o.a. Bebauungsplan wird vom Rat der Stadt Königslutter am Elm beschlossen.
(einstimmig)