

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Braunschweiger Straße 2. 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 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.

1.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Die 2. Änderung des o.a. Bebauungsplanes wird aus dem Ursprungsplan, der 1. Änderung des B-Plans "Braunschweiger Straße", sowie dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

1.2 Notwendigkeit der Planänderung

Im Geltungsbereich des Ursprungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) "Braunschweiger Straße" sind als Arten der baulichen Nutzung ausgewiesen:

Allgemeines Wohngebiet:	WA
Mischgebiet:	MI
Gewerbegebiet:	GE.

Nun liegt der Stadt eine Bauvoranfrage vor, die die Umnutzung eines leerstehenden Autohauses zu einem Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer Größe unterhalb der Regelbenutzungsgrenze für großflächigen Einzelhandel vorsieht.

Vor dem Hintergrund, dass der zukünftige Betreiber seinen innerstädtischen Standort aufgeben will und dass in letzter Zeit vermehrt Abwanderungen von Lebensmittelmärkten in den Randbereich von Königslutter zu verzeichnen waren, erscheint es geboten, dieser Abwanderungstendenz Einhalt zu gebieten, um die Grundversorgung in der direkten Innenstadt auch zukünftig zu sichern und den ansässigen Einzelhandel im Kernstadtbereich zu stärken.

Deshalb ist es aus städtebaulicher Sicht erforderlich, im Bereich des B-Planes "Braunschweiger Straße" die Zulässigkeit von Einzelhandel mit dem Sortiment "Lebensmittel" auszuschließen.

Deshalb soll mit der geplanten B-Plan-Änderung durch eine textliche Festsetzung geregelt werden, dass im Mischgebiet (MI) und dem Gewerbegebiet (GE) der Einzelhandel mit dem Sortiment "Lebensmittel" ausgeschlossen wird.

2.0 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Königslutter am Elm hat in seiner Sitzung am 17.12.2002 dem Entwurf der 2. Änderung des B-Planes "Braunschweiger Straße" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die Planunterlagen haben vom 04.02.2003 bis 04.03.2003 öffentlich ausgelegen.

Träger öffentlicher Belange wurden mit Rundschreiben vom 22.01.2003 zur Stellungnahme aufgefordert. Mit dem Anschreiben vom 22.01.2003 erhielten gleichfalls die Grundstückseigentümer/Anlieger den Satzungsentwurf mit Begründung.

Zum Planverfahren gemäß § 13 in Verbindung mit § 4 (1) / § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Grundeigentümern/Anliegern eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gemäß § 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Stadt Königslutter am Elm hat die Stellungnahme geprüft und in einzelnen hierzu in der Sitzung am 03.04.2003 Beschlüsse gefasst. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

• Träger öffentlicher Belange

- | | |
|----------------------------------|------------------------------|
| 1. Bezirksregierung Braunschweig | keine Stellungnahme |
| 2. Landkreis Helmstedt | Stellungnahme vom 03.03.2003 |

2.1 Die Stadt beabsichtigt, den in der Fassung der 1. Änderung wirksamen Bebauungsplan "Braunschweiger Straße" um eine textliche Festsetzung zu ergänzen, mittels derer für die darin festgesetzten "Gewerbe"- und "Mischgebiete" die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit dem Sortiment "Lebensmittel" unabhängig von deren Verkaufsfläche ausgeschlossen werden soll. Alle übrigen Festsetzungen sollen unverändert weiterhin gelten.

Die so beschriebene Planungsabsicht berührt keine öffentlichen Belange, die ich gegenüber der Stadt zu vertreten hätte. Dies gilt insbesondere auch für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, da sich am zulässigen Maß der baulichen Nutzung und damit u. a. am möglichen Umfang der Versiegelung keine Änderungen ergeben. Schließlich ist von hier aus auch keine (zusätzliche) Kostenbelastung aus der Durchführung der geänderten Fassung des Bebauungsplanes erkennbar.

Beschluss:

Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

- 2.2 Die Entscheidung über die in der Entwurfsbegründung erwähnte Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes auf dem Grundstück Braunschweiger Straße 23 habe ich auf Ersuchen der Stadt mit Bescheid vom 13.05.2002 gemäß § 15 BauGB für die Dauer eines Jahres zurückgestellt.

Diese Jahresfrist endet mit Ablauf des 14.05.2003. Sollte bis zu diesem Tage der als Entwurf vorliegende Bebauungsplan noch nicht durch die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt worden sein, so würde sich das Vorhaben nur dann weiterhin abwehren lassen, wenn die Stadt rechtzeitig eine Veränderungssperre auf der Grundlage des § 14 BauGB beschlossen und in Kraft gesetzt hat. Über das von der Stadt beabsichtigte Vorgehen in dieser Hinsicht bitte ich mir rechtzeitig zu berichten.

Beschluss:

Die wichtigen planungsrechtlichen Hinweise des Landkreises Helmstedt werden zur Kenntnis genommen.

Hinweis

Beim Einsatz der förmlichen fristgemäßen Zurückstellung (d. h. 1. Satzungsbeschluss, 2. Bekanntmachung im Amtsblatt, 3. förmliche Zurückstellung durch das Bauordnungsamt des Landkreises Helmstedt bis zum 14.05.2003) steht dem Bauherrn kein Schadenersatzanspruch zu.

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielvorstellungen ist hiernach nur noch die Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB als Abwehrinstrument möglich. Die Veränderungssperre ist als Satzung zu beschließen.

Die Veränderungssperre kann im abstrakten Normenkontrollverfahren beim örtlichen zuständigen Oberverwaltungsgericht angefochten werden (§ 47 VwGO). Die Antragsfrist ist auf zwei Jahre ab Rechtskraft der Veränderungssperre begrenzt.

Voraussetzung für die Anfechtung einer Veränderungssperre ist die Geltendmachung eines rechtserheblichen Nachteiles. Erfolgsaussicht besitzt die Normenkontrolle nur dann, wenn durch die Veränderungssperre tatsächlich in die rechtlich geschützte Position eines Grundstückseigentümers eingegriffen wird. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn die Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre nicht vorlagen oder wenn diese nicht außer Kraft gesetzt wird, obwohl das Ziel, einen Bebauungsplan aufzustellen, nicht mehr weiterverfolgt wird.

- Folgende Träger öffentlicher Belange haben die Bauleitplanung der Stadt Königslutter am Elm zur Kenntnis genommen und keine Bedenken und Anregungen vorgetragen:
 - Industrie- und Handelskammer Braunschweig
 - Straßenbauamt Wolfenbüttel

- **Keine Stellungnahme haben die nachstehend aufgeführten Träger öffentlicher Belange abgegeben:**

- Braunschweiger Vereinigter Kloster- und Studienfonds der Bezirksregierung Braunschweig
- Handwerkskammer Braunschweig
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig
- Vermessungs- und Katasterbehörde Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt
- Zweckverband Großraum Braunschweig

- **Stellungnahme der Anlieger**

- **Frank Täger, Braunschweiger Straße** **Stellungnahme vom 21.02.2003**

In Bezug auf o. a. Aktenzeichen erhebe ich Bedenken und Einspruch gegen das Ihrerseits geplante Vorhaben.

(Der Originaltext ist nicht abgedruckt, weil keine Sachargumente vorgetragen werden, sondern lediglich persönliche Beleidigungen.)

Ihr Vorhaben ist für mich nicht nachvollziehbar und wirtschaftsschädigend.

Ich bitte um Eingangsbestätigung meines Schreibens.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird lediglich zur Kenntnis genommen; weil keine planungsrelevanten Sachargumente vorgetragen wurden. An den Planungszielen der 2. B-Planänderung Braunschweiger Straße wird festgehalten.

- **Herr Köhl** **Stellungnahme über das RA-Büro Gaube u. Jevomin vom 04.03.2003**

In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass wir Herrn Wilfried Köhl, Löllberg 13, 54296 Trier, anwaltlich vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht ist in Kopie beigelegt.

Wir regen an, den Bebauungsplan "Braunschweiger Straße" nicht dahingehend zu ändern, dass der Einzelhandel mit dem Sortiment "Lebensmittel" in den Geltungsbereichen GE und MI ausgeschlossen wird.

Dieser Ausschluss ist nicht nach § 1 Abs. 9, Abs. 5 BauNVO gerechtfertigt, es liegen keine besonderen städtebaulichen Gründe hierfür vor. Der Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten ist zwar grundsätzlich zulässig, wenn ansonsten die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nachweislich gefährdet ist (OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 10.01.1988 – 11 a NE 4/87 = NVwZ 1989, 769, 680). Ein solcher Nachweis wurde hier bisher jedoch nicht erbracht. Der bloße Verweis auf eine bestehende Abwanderungstendenz reicht hierfür nicht aus. So ist es z. B. auch möglich, dass es zu Abwanderungen auf Grund eines bisher bestehenden Überangebotes oder auf Grund einer Veränderung der Wohnstrukturen (Verlagerung der Wohnnutzung von der Innenstadt in die Randbereiche) kommt.

Es liegen auch keine anderen städtebaulichen Gründe vor, die einen Einzelhandelsausschluss, wie er hier beabsichtigt ist, rechtfertigen könnten. Solche städtebaulichen Gründe können sich aus einem umfassenden Einzelhandelskonzept ergeben (OVG Schleswig-Holstein, Urteil vom 06.05.1998 – 1 L 66/96 = NVwZ-RR 2000, 10, 11). Ein solches Konzept ist hier aber nicht erkennbar. Vielmehr wird das 2. Änderungsverfahren anscheinend nur durchgeführt, um eine konkrete Bauvoranfrage ablehnen zu können. Eine solche Motivation rechtfertigt den geplanten Einzelhandelsausschluss nicht.

Darüber hinaus wird nicht bedacht, dass sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Braunschweiger Straße" ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist als auch in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes weitere Wohngebiete vorhanden sind. Daneben dient auch das im Bebauungsplan ausgewiesene Mischgebiet dem Wohnen. Mit dem beabsichtigten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit dem Sortiment "Lebensmittel" in diesem Mischgebiet und in dem angrenzenden Gewerbegebiet wird den Interessen der in diesem Mischgebiet vorhandenen und der unmittelbar angrenzenden Wohnbevölkerung nicht ausreichend Rechnung getragen. Der beabsichtigte Ausschluss hat auch zur Folge, dass eine verbrauchernahe Versorgung dieser Bevölkerung beeinträchtigt wird.

Eine textliche Festsetzung mit dem beabsichtigten Inhalt wäre daher nichtig, so dass die geplante Änderung nicht weiter verfolgt werden sollte.

Beschluss:

An den Planungszielen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Braunschweiger Straße wird festgehalten.

Begründung

Grundsätzlich obliegt der Stadt Königslutter am Elm die Planungshoheit. In der Funktion Königslutters als Grundzentrum entsprechend des Raumordnungsprogramms hat die Stadt die Aufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten zu erfüllen sowie als besondere Entwicklungsaufgabe die Erholung und den Fremdenverkehr zu fördern.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll die Verlagerung des Einzelhandels in die Randbereiche der Stadt unterbunden werden, um den Bestand an Läden und Geschäften im historischen Altstadt kern zu stärken.

Mit einer Dezentralisierung der Innenstadtversorgung und in der Folge davon weiteren Geschäftsleerständen ("trading down effekt") – würde die Entwicklung der historischen Altstadt negativ beeinflusst und hiermit auch ein Teil der Lebensqualität Königslutters verloren gehen.

Deshalb ist die beabsichtigte B-Planänderung aus besonderen städtebaulichen Gründen notwendig.

Die Entfernung zu vorhandenen Lebensmittelmärkten aus den angesprochenen Wohngebieten (Rischbleek, Lauinger Weg) ist in einer überschaubaren Kleinstadt wie Königslutter am Elm relativ gering, sodass die Grundversorgung auch dort sichergestellt ist.

- Thomas und Elke Ruger

Stellungnahme vom 04.03.2003

Gegen die beantragte Bebauung legen wir hiermit Widerspruch ein.

Begründung:

Durch die Verlagerung der Lebensmittelgeschäfte aus der Kernstadt in die Randbereiche ist eine Versorgung der Innenstadt nicht mehr gesichert.

In der Innenstadt stehen ausreichend große Ladenlokale mit genügend Parkplätzen leer, die von Plus angemietet werden könnten. Zudem besteht die Gefahr, dass der Straßenverkehr im Scheppauer Weg drastisch zunimmt.

Beschluss:

An den Planungszielen der 2. B-Planänderung wird festgehalten.

Begründung

Mit der B-Planänderung soll (wie o. angeregt) im B-Plangeltungsbereich in den GE- und MI-Flächen der Einzelhandel mit dem Sortiment Lebensmittel ausgeschlossen werden.

• **Keine Stellungnahme haben die nachstehend aufgeführten ebenfalls angeschriebenen Anlieger/Eigentümer des Planänderungsbereiches abgegeben:**

- Karl-Heinz und Inge Ditter
- Peter Thomas
Ulrich Pasucha
- Peter Petrachi
Franco Petrachi
- Weno Massivhaus
- Ellen Hachenberger
- Fischer Automobile GmbH
- Werner Fischer
- Klaus Gründel
Wolf-Peter Gründel
Barbara-Maria Gründel-Lange
- Maria Klewin
- Gisela Jurkeit
- Ilse Urban
- Günther Fulst
- Stadt Königslutter am Elm
- Straßenbauamt Wolfenbüttel
- Eva und Ulrich Fleischer
- Danisco Seed GmbH
- Jehovas Zeugen Versammlung Königslutter e. V.
- Rudi Matyzak
- Arnulf und Hannelore Baumann

- Stellungnahmen Dritter

Stellungnahmen Dritter zum Planverfahren gemäß § 3 (2) BauGB sind nicht eingegangen.

3.0 VERFAHRENSVERMERK

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Königslutter hat in seiner Sitzung am 30.04.2002 den Beschluß zur Durchführung der B-Plan-Änderung und am 17.12.2002 den entsprechenden Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Begründung wurde mit der zugehörigen Übersichtsskizze, die den Plangeltungsbereich darstellt, den Beteiligten zugestellt und öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde vom 04.02.2003 bis zum 04.03.2003 durchgeführt.

Die Satzung wurde in der Sitzung am 03.04.2003 durch den Rat der Stadt Königslutter unter Berücksichtigung der Stellungnahmen beschlossen.

Königslutter am Elm, den 04.04.2003

gez. Albrecht

.....
(Albrecht)
Bürgermeisterin

Siegel

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Rötemeier

.....
(Rötemeier)
Dipl.-Ing.