



Begründung

zum Bebauungsplan "Bei den Eichen, 1. Änderung" der Stadt Königslutter am Elm, Landkreis Helmstedt

1. Allgemeines

Die Stadt Königslutter gehört nach landesplanerischen Zielvorgaben zum "Ordnungsraum Braunschweig".

Die Einbindung in das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die BAB Hannover-Helmstedt-Berlin. Königslutter hat einen eigenen Autobahnanschluß. Darüber hinaus führt die Bundesstraße (B 1) Braunschweig-Helmstedt durch den Kernbereich von Königslutter. Königslutter liegt an der Eisenbahnlinie Hannover-Braunschweig-Helmstedt-Berlin. Diese Eisenbahnstrecke ist elektrifiziert. Die Stadt Königslutter wurde aufgrund des Gesetzes zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Braunschweig/Wolfenbüttel/Helmstedt/Peine/Salzgitter vom 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 Planes

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Königslutter entwickelt. Gleichzeitig stellt er die 1. Änderung des wirksamen Bebauungsplanes "Bei den Eichen" dar.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan "Bei den Eichen" wurde mit Verfügung vom 13.09.1973 vom Präsidenten des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Braunschweig genehmigt. Die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung (§ 12 BBauG) erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 17.01. bis zum 31.01.1974.

Es war seinerzeit beabsichtigt in diesem Plangeltungsbereich der nun vorgesehenen Änderung Wohnblocks als Eigentumswohnungen in 4 bzw. 3-geschossiger Bauweise zu errichten.

Durch die entstandene veränderte Absatzlage der geplanten Eigentumswohnungen wurde in den Jahren 1975 -1976 mit einer 1. Änderung des Bebauungsplanes begonnen.

Die Änderung sah 4 Zeilen 2-geschossiger Reihenhäuser vor. Je Zeile waren 5 Wohneinheiten geplant. Im südlichen Plangeltungsbereich ist eine Zeile mit 5 Reihenhäusern gebaut worden. Die zweite Reihe wird z. Zt. fertiggestellt. Für diese Bauvorhaben wurde eine Baugenehmigung nach § 33 BBauG erteilt, da das Planverfahren noch nicht abgeschlossen war.

Die beiden restlichen Reihenhausezeilen sollen nunmehr von einer anderen Bauträgersgesellschaft erstellt werden. Diese beabsichtigt, für jede Zeile, anstatt 5 nun 6 Reihenhäuser zu errichten.

Die Baugrenzen, sowie das Maß der baulichen Nutzung stimmen bei dieser Planung mit dem Ursprungsplan und auch mit der angefangenen Änderung nicht mehr überein.

Da sich nahezu 10 Jahre seit der angefangenen Änderung in diesem Bereich nichts getan hat und die Änderung nicht weiter verfolgt wurde, wird nun abgestimmt auf die neue Baumaßnahme die Änderung weiter verfolgt.

Eine erneute Auslegung ist notwendig um zu erkunden, ob sich neues Abwägungsmaterial ergibt.

Die Verfahrenswege § 2 (5) und 2 a (6) BBauG werden zusammengefaßt.

Aus Rechtssicherheitsgründen sowie nach den Verwaltungsvorschriften zum BBauG hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 24.09.1986 einen neuen Aufstellungsbeschluß gefaßt. Die alten Ratsbeschlüsse wurden aufgehoben. Gleichzeitig wurde der Beschluß zur öffentlichen Auslegung gefaßt.

Folgendes wurde vom Rat der Stadt Königslutter in der Sitzung am 24.09.1986 beschlossen:

1. Nachstehende Ratsbeschlüsse zum B-Plan "Bei den Eichen, 1. Änderung" werden aufgehoben,
 - 1.1 Aufstellungsbeschluß vom 30.10.1975
 - 1.2 Auslegungsbeschluß vom 15.04.1976
 - 1.3 Satzungsbeschluß vom 26.08.1976
2. Der Rat der Stadt Königslutter beschließt gem. § 2 Abs. 1 BBauG, daß für das Gebiet, östlich der Ortsstraße Holtnickel für den Bebauungsplan "Bei den Eichen" eine 1. teilweise Änderung durchzuführen ist.
3. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung soll nachstehende Flurstücke bzw. Teilflurstücke der Flur 7 erfassen:

458/25, 461/3, 459/7, 1102/1, 1102/2, 458/20, 458/21, 458/22, 458/23, 458/43, 458/14, 458/15, 458/16, 458/17, 458/41, 458/42 und 458/40

Der Bereich ist in einer Abgrenzungsskizze darzustellen.

4. Der Rat der Stadt Königslutter billigt den vorliegenden Bebauungsplanentwurf und beschließt, den Plan gem. § 2 a Abs. 6 BBauG mit zugehöriger Begründung öffentlich auszulegen. Die Verfahrenswege, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie öffentliche Auslegung, §§ 2 (5) und 2 a (6) BBauG sind zusammenzufassen.

1.3 Planinhalt

Auf der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet (WR)

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl 0,4
Geschoßflächenzahl 0,8

Geschoßzahl II
offene Bauweise

Gemäß § 17 Abs. 10 der BauNVO sind im B-Plan für das Maß der baulichen Nutzung ausnahmsweise für die Reihenhausesmittelhäuser höhere Werte als in § 17 Bau NVO zulässig, festgesetzt worden und zwar die Grundflächenzahl bis zu 0,5 und die Geschoßflächenzahl bis zu 0,9.

Die rechnerische Ermittlung anhand der schon vorliegenden Planung der Bauträgergesellschaft hat ergeben, daß bei den mittleren Reihenhäusern eine Grundflächenzahl von ca. 0,46 und eine Geschoßflächenzahl von ca. 0,89 erreicht wird.

Die höhere Zulässigkeit stützt sich auf § 17 Abs. 10 BauNVO und wird wie folgt begründet:

- a) Es handelt sich um die Fortsetzung einer angefangenen Reihenhausesbebauung nach neuzeitigen Bedürfnissen.
- b) Im Ursprungsplan war eine Geschoßflächenzahl von 1,0 bzw. 1,1 festgesetzt und teilweise eine 4-geschossige Bebauung. Dieser Wert wird nunmehr nahezu wieder erreicht. Evtl. Entschädigungsansprüche können hierdurch entkräftet werden.
- c) Die ausgewiesene neue 2-geschossige Bebauung ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten zu rechtfertigen, der Übergang zur offenen Landschaft ist durch die Abstufung der im westlichen Bereich vorhandenen 4-geschossigen Bebauung auf nun 2 Geschosse planerisch richtig.
- d) Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.
- e) Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt, da eine Wohnreihe durch die Anordnung von Gemeinschaftsgaragen für die 12 neuen Reihenhäuser, im nördlichen Bereich in Nähe der öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet wird.
- f) Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Verkehrsflächen

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt zur vorhandenen Ortsstraße "Holt-nickel". Diese hat Anbindung an die Schoderstedter Straße, die wiederum Anschluß an den überörtlichen Verkehr, die L 290 findet. Die einzelnen Wohneinheiten der Reihenhausesgruppen werden über einen gemeinsamen Weg erschlossen. Hierfür ist im B-Plan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Straße Holt-nickel ist voll ausgebaut und mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen versehen. Die Gemeinschaftsstichwege sind private Wegeflächen und werden von der Bauträgergesellschaft ausgebaut.

Park- und Stellplatzflächen

Flächen für den ruhenden Verkehr sind an der Straße Holtnickel vorhanden. Die südlichen 2 Reihenhaushausgruppen haben für jede Wohneinheit 1 Pkw-Garage im Gebäude integriert.

Für die zwei nördlichen Reihenhaushausgruppen sind 12 Gemeinschaftsgaragen vorgesehen und im B-Plan ausgewiesen.

Landespfllege

Der Plangeltungsbereich liegt am Nordostrand der Ortslage Königsutter. Im Osten geht er in die freie Landschaft über. Diese wird landwirtschaftlich genutzt. Aus dieser Situation ergibt sich die besondere Notwendigkeit, landesplanerische Belange bei dem Übergang der bebauten Ortslage in die freie Landschaft zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung der Gesichtspunkte der Landespfllege ebenso wie zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Verhältnisse ist an der Ostgrenze des Planwirkungsbereiches im B-Plan eine doppelreihige Hecke ausgewiesen. Hierfür ist ein Pflanzgebot festgesetzt. Ansonsten ist davon auszugehen, daß die Eigentümer der Reihenhäuser auf ihrem Grundstücken selbst eine Begrünung vornehmen.

1.4 Berücksichtigung des Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetzes

Durch die vorhandene und geplante Art der Bebauung kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder bis zu 6 Jahren ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden.

Für Kinder von 6 - 12 Jahren ist im z. Zt. im Verfahren befindlichen südlich angrenzendem Baugebiet - B-Plan, An der Plantage - in ca. 250 m Entfernung ein Spiel- und Bolzplatz mit ca. 3.500 qm Größe ausgewiesen.

Dieser Platz reicht für den gesamten Einzugsbereich.

In etwa 300 m Entfernung sind auch die öffentlichen Sportplatzanlagen vorhanden.

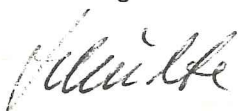
2. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich

3. Durch die vorgesehene Änderung bleiben die öffentlichen Verkehrsflächen unberührt. Die Stadt hat lediglich das Heranführen von Ver- und Entsorgungsanlagen an die Grundstücke zu regeln. Ausbaurkosten fallen nicht mehr an.

Die Anschlußgebühren und die gespeicherten Erschließungskosten werden nach dem BBauG bzw. den Beitragssatzung der Stadt Königsutter erhoben.

Aufgestellt:

Stadtbauamt Königsutter, den 02.10.1986



Die Begründung hat gem. § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom
.22.10.1986..... bis zum 24.11.1986..... öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren
ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am .05.02.1987.... durch den Rat der
Stadt Königsutter am Elm als Begründung zum Bebauungsplan "Bei den Eichen, 1.
Änderung" beschlossen.

Königsutter am Elm, den 12.02.1987.....

Küchenthal
.....

Küchenthal



(Siegel)

Lüdtke
.....
Stadtdirektor