



Stadt Königs-Lutter am Elm
Landkreis Helmstedt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48
„Erweiterung Stadtzentrum I – Wohnanlage an
der Lutter“, zgl. teilw. Aufhebung des
Bebauungsplans „Stadtzentrum I“

im Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Abwägungsprotokoll im Verfahren der
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger
öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
vom 08.03. bis 06.04.2023

Planstand: 02.02.2023



Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft

INHALT

| | |
|---|-----------|
| Stellungnahmen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB mit Anregungen und Hinweisen | 3 |
| 11 Landkreis Helmstedt, Stellungnahme vom 06.04.2023 | 3 |
| 14 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel, Stellungnahme vom 29.03.2023 | 11 |
| 30 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, Stellungnahme vom 04.04.2023 | 13 |
| 34 LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stellungnahme vom 14.03.2023 | 14 |
| 44 Wolfsburger Entwässerungsbetriebe, Stellungnahme vom 06.04.2023 | 14 |
| Ö1 Stellungnahme vom 30.03.2023 | 15 |
| Ö2 Stellungnahme vom 06.04.2023 | 20 |
| Stellungnahmen ohne zu berücksichtigende Anregungen | 23 |
| 09 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Stellungnahme vom 05.04.2023 | 23 |
| 12 LGLN, Katasteramt Helmstedt, Stellungnahme vom 07.03.2023 | 23 |
| 19 TenneT TSO GmbH, Bereich Nord, Stellungnahme vom 14.03.2023 | 23 |
| 22 Avacon Wasser GmbH, Schöningen Stellungnahme vom 07.03.2023 | 23 |
| 23 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Stellungnahme vom 06.03.2023 | 23 |
| 25 Bundespolizeidirektion Hannover, Stellungnahme vom 07.03.2023 | 23 |
| 31 LSW Netz GmbH & Co.KG, Wolfsburg, Stellungnahme vom 14.03.2023 | 23 |
| 32 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, BS Braunschweig, Stellungnahme vom 09.03.2023 ... | 23 |
| 37 PRIMAGAS Energie GmbH, Krefeld, Stellungnahme vom 07.03.2023 | 24 |
| 42a+b Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Hannover, Stellungnahmen von 04.04.2023 | 24 |
| 46 GasLINE GmbH, Stellungnahme vom 06.03.2023 | 25 |
| IV.01 Nds. Landvolk Braunschweiger Land e.V., Stellungnahme vom 24.03.2023 | 25 |
| U9 Landesjägerschaft Niedersachsen e.V., Hannover, Stellungnahme vom 13.03.2023 | 25 |

| Nr. Absender, Datum der Stellungnahme Pkt. Anregung / Hinweis | Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag |
|--|--------------------|--------------------|
|--|--------------------|--------------------|

STELLUNGNAHMEN GEM. §§ 3 (2) UND 4 (2) BAUGB MIT ANREGUNGEN UND HINWEISEN

| 11 Landkreis Helmstedt, Stellungnahme vom 06.04.2023 | | | |
|---|---|---|----------------------------|
| 11.01 | Zunächst möchte ich anmerken, dass der abgedruckte Titel des Bebauungsplanes und der Titel der Begründung zum Bebauungsplan nicht identisch sind. Auf der Planunterlage ist auf den Zusatz „Wohnanlage an der Lutter“ verzichtet worden. Dieser sollte auf der späteren Urkunde jedoch enthalten sein, um zum einen Begründung und Bebauungsplan eindeutig einander zuordnen zu können und auch den vom Rat beschlossenen Namen des Bebauungsplanes im Aufstellungsbeschluss zu würdigen. | Der Titel wird wie vorgeschlagen korrigiert. | Der Anregung wird gefolgt. |
| 11.02 | Die Aufhebung des derzeit gültigen Bebauungsplanes bezieht sich u.a. auf einen Bereich mit der Festsetzung „Öffentliche Grünfläche/Parkanlage“. Diese Festsetzung entfällt ersatzlos. Zwar ist dies aufgrund des gewählten Verfahrens möglich allerdings ist es naturschutzfachlich sinnvoll, auch hinsichtlich der im Begründungstext genannten klimaökologischen Komfortinsel mit Ausgleichsfunktion, Pflanzfestsetzungen zu treffen. | Die textliche Festsetzung aus dem Bebauungsplan Stadtzentrum I, ausgefertigt am 2810.1991, wird mit aufgenommen, da sich hierzu nichts verändert hat: „Im Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ‚Öffentliche Parkfläche‘ gilt gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25a und Abs. 6 BauGB folgendes: Zu pflanzen sind je 6 Stellplätze 1 Einzelbaum wie Winterlinde, Rosskastanie, Sommerlinde, Spitzahorn. Die Bäume sind im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und im Falle ihres Abgangs durch neue Bäume zu ersetzen.“ | Der Anregung wird gefolgt. |
| 11.03 | Auf Grundlage der Baugrunduntersuchung und des Bauantrages ist bei Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub bei einer Verwertung gemäß LAGA-Richtlinie „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen (11/2003)“ zu verwerten bzw. zu entsorgen. Sollten bei Bauarbeiten unbekannte Bodenverunreinigungen sichtbar werden, ist dies umgehend meiner Unteren Boden-schutzbehörde mitzuteilen. | Wird als Hinweis aufgenommen. | Der Anregung wird gefolgt. |

| Nr. Absender, Datum der Stellungnahme Pkt. Anregung / Hinweis | Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag |
|---|--|------------------------------------|
| <p>11.04 Für die Lutter (Gewässer II. Ordnung) besteht aufgrund ihrer Karstquelle oberhalb von Königslutter am Elm und der Reliefneigung innerhalb des Stadtgebietes, die Gefahr von Hochwasserereignissen. Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden.</p> | <p>Im Jahr 2004 wurde durch KIRCHNER zur Identifikation hydraulischer Engstellen bzw. kritischer Bereiche für die Lutter und andere Gewässer ein Abflussnachweis für die Oberflächenentwässerung der Kernstadt für ein 5-jährliches Ereignis durchgeführt. Daraus ergaben sich Maßnahmen- bzw. Sanierungsvorschläge zur Erhöhung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Lutter. Dazu zählen insbesondere die Offenlegung der Lutter auch im Bereich des Plangebiets. Schon vor langer Zeit wurde das Abschlagsbauwerk Stobenberg gebaut, das das mögliche Hochwasser der Lutter direkt zur Rottorfer Straße leitet und die Innenstadt umgeht. Dieses Abschlagsbauwerk wird vom Unterhaltungsverband Schunter betreut und auf Betriebssicherheit geprüft. Es ist davon auszugehen, dass im Bereich des Plangebiets für ein 5-jährliches Ereignis keine von der Lutter ausgehenden Hochwasserereignisse eintreten werden. Eine abschließende Beurteilung der Hochwasserproblematik im Katastrophenfall kann von der Stadt allerdings nicht getroffen werden. Somit sind vom Vorhabenträger entsprechende Sicherungsmaßnahmen umzusetzen.</p> | <p>Keine Abwägungserfordernis.</p> |
| <p>11.05 Auf Grund des Baugrundgutachtens kann das Niederschlagswasser nicht versickert werden. Laut der bereits vorliegenden Bauantragsunterlagen soll dieses über die kommunale Kanalisation abgeleitet werden. Eine Einleitung in das Oberflächengewässer (Lutter) ist auch möglich. Dazu wäre ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser für beide geplanten Häuser gemeinsam erforderlich.</p> | <p>Der Hinweis zur Ableitung des Oberflächenwassers wird in das Kapitel 4.13 der Begründung aufgenommen.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> |

| Nr. Absender, Datum der Stellungnahme Pkt. Anregung / Hinweis | Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag |
|---|--|---|
| <p>11.06 In den Unterlagen sind drei Übergangsmöglichkeiten für die Lutter vorgesehen. Für zwei Überfahrten sind Genehmigungen gemäß § 57 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) vorhanden. Für den nördlichen Überweg ist eine Genehmigung gemäß § 57 NWG erforderlich, die wenn die entsprechenden Unterlagen vorliegen, mit der Baugenehmigung miterteilt werden kann. Sollten die genehmigten Überfahrten erweitert werden sollen, ist ebenfalls ein Antrag gemäß § 57 NWG erforderlich.</p> <p>Bei Gebäuden/Nebenanlagen, die mit weniger als 5 m Abstand zum Gewässert errichtet werden sollen, sind Genehmigungen für Anlagen am Gewässer gemäß § 57 NWG erforderlich. Dies gilt auch für Zäune, Stege und Überfahrten/Überwege.</p> | <p>Wird auf nicht auf Ebene der Bauleitplanung, sondern im Baugenehmigungsverfahren geklärt.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Keine Abwägungserfordernis.</p> <p>Keine Abwägungserfordernis.</p> |
| <p>11.07 Grundsätzlich ist die Notwendigkeit der Gewässerunterhaltung zu berücksichtigen. Der Unterhaltungsverband Schunter ist einzubeziehen.</p> | <p>Der Unterhaltungsverband Schunter wurde sowohl im förmlichen Beteiligungsverfahren als auch zuvor bei einem Vor-Ort-Termin über das Vorhaben informiert. Seine Belange wurden berücksichtigt.</p> | <p>Keine Abwägungserfordernis.</p> |
| <p>11.08 Die Abwasserbeseitigung ist grundsätzlich über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation an die Kläranlage Königslutter (Schoderstedt) gesichert.</p> | <p>Zur Kenntnis genommen</p> | |
| <p>11.09 Als Heizungsanlage ist in den Bauantragsunterlagen u.a. eine Erdwärmesondenanlage angegeben. Zur Errichtung einer geothermischen Anlage ist prinzipiell eine Bohranzeige beim LBEG notwendig, die unter http://nibis.lbeg.de/bohranzeige/ online erfolgen kann.</p> | <p>Wird auf nicht auf Ebene der Bauleitplanung, sondern im Baugenehmigungsverfahren geklärt.</p> | <p>Keine Abwägungserfordernis.</p> |
| <p>11.10 Der Planbereich befindet sich in einem bedingt zulässigen Gebiet. Daher ist für solch eine Anlage eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Sollte sich für eine Erdwärmekollek-</p> | <p>Wird auf nicht auf Ebene der Bauleitplanung, sondern im Baugenehmigungsverfahren geklärt.</p> | <p>Keine Abwägungserfordernis.</p> |

| Nr. Absender, Datum der Stellungnahme Pkt. Anregung / Hinweis | Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag |
|--|---|-----------------------------------|
| <p>toranlage entschieden werden, ist auf Grund der im Bau- grundgutachten beschriebenen Wasserstände ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Antrag ist min- destens vier Wochen vor Baubeginn bei meiner Unteren Wasserbehörde zu stellen. Die o.g. Online- Bohranzeige kann, wenn sie vom Bauherrn unterzeichnet und mit den in der Bohranzeige aufgeführten Unterlagen vervollständigt wurde, als wasserrechtlicher Antrag eingereicht werden. Ich verweise dazu auf den „Leitfaden Erdwärmenutzung in Nie- dersachsen“, der unter https://nibis.lbeg.de/DOI/dateien/GB_24_Text_2_2022_web .pdf als PDF-Datei zur Verfügung steht. Die Anforderungen für Anlagen mit einer Jahresheizarbeit von mehr als 72.000 kWh/a sind zu berücksichtigen. Für die konkrete Entwurfs- planung ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (BGBl.: 2017, Teil I Nr. 22, S. 905) zu beachten ist (§ 35 Absätze 1-4).</p> | | |
| <p>11.12 Missverständnis bzw. schwierig zu lesen sind die gekenn- zeichneten Ein- und Ausfahrten in der Entwurfsbegründung unter Abschnitt 4.5.2 und 4.5.3 sowie Planentwurf selbst. Ich bitte um Überarbeitung.</p> | <p>Die Ein- bzw. Ausfahrten werden zeichnerisch deutlicher dargestellt und in der Begründung klarer formuliert.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> |
| <p>11.13 Die Zufahrt zum Planbereich soll über den öffentlichen Park- platz der Stadt Königslutter am Elm erfolgen. Die Fahrgas- senbreite im öffentlichen Bereich beträgt ca. 5 Meter. Der öffentlich gewidmete Bereich soll sich auch auf die Zufahrt zwischen den vorhandenen Garagen erstrecken und ist ebenso gegenläufig befahrbar, bei einer Fahrgassenbreite von ca. 5 m. Durch den Autoaufzug (Durchlader) soll die Tiefgarage (25 Einstellplätze) erreicht werden. Problema- tisch könnte die Zufahrt zu verkehrlichen Spitzenzeiten wer- den, wenn sich einfahrende Fahrzeuge vor der Einfahrt im öffentlichen Verkehrsraum stauen. Der Stauraum ist für 2</p> | <p>Zur Kenntnis genommen</p> | <p>Zur Kenntnis genommen</p> |

| Nr. Absender, Datum der Stellungnahme Pkt. Anregung / Hinweis | Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag |
|---|--|-----------------------------------|
| <p>Fahrzeuge ausgelegt, damit ausfahrende Fahrzeuge weiterhin vorbeifahren können. Ob dies realistisch ist und nicht zu Behinderungen im öffentlichen Verkehrsraum führt, bleibt abzuwarten. Ggf. könnte auf den öffentlichen Fahrgassenbereich (Wendehammer für das Müllfahrzeug) ausgewichen werden.</p> <p>Inwieweit die straßenrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung über den öffentlichen Parkplatz vorliegen, entzieht sich meiner Kenntnis. Der Parkplatz sollte eine entsprechende Tragfähigkeit für diese zusätzlichen Verkehre aufweisen. Bei einer straßenverkehrlichen Sperrung des Parkplatzes, z.B. im Zuge von Sanierungsmaßnahmen, wäre lediglich eine fußläufige Anbindung der Grundstücke vorhanden.</p> | <p>Die Stadt garantiert die ständige Erreichbarkeit der Bauflächen über den öffentlichen Parkplatz.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> |
| <p>11.14 Gemäß § 47 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit dem Runderlass des MU vom 16.12.2019, müssen für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen erwarten lassen, Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, dass sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen aufnehmen können. Zweck der Regelung ist es, den öffentlichen Straßenraum zu entlasten. Eine Anzahl von 25 Stellplätzen bei 18 Wohneinheiten im Zentrum einer Kleinstadt aufgrund der o.g. Problematik halte ich für nicht ausreichend. Es ist damit zu rechnen, dass bei voller Belegung der privaten Stellflächen auf den vorhandenen öffentlichen Parkplätzen geparkt wird. Der vorhandene öffentliche Parkraum (rechts und links der B 1) ist zumeist sehr gut frequentiert und dient den Beschäftigten, die dort ihren Arbeitsplatz haben oder Einkaufenden als Parkplatz. Die Innenstadt ist von dort schnell zu erreichen. Bei Inanspruchnahme dieser öffentlichen Stellflä-</p> | <p>Die Parkzeit wurde mittlerweile auf zwei Stunden begrenzt, so dass ein Dauerparken durch Bewohner, Beschäftigte und andere im Zeitraum der Begrenzung nicht mehr möglich ist.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> |

| Nr. Absender, Datum der Stellungnahme Pkt. Anregung / Hinweis | Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag |
|--|--|------------------------------------|
| <p>chen durch Dauerparker behalte ich mir straßenverkehrsbehördlich vor, die Parkzeit zu begrenzen. Die öffentlichen Interessen sind hier stärker zu gewichten als das private Interesse der Bewohner, einen wohnungsnahen Parkplatz zu finden. Es handelt sich um ein Neubauprojekt, bei dem im Vorfeld grundsätzlich eine Anpassung an die örtliche Situation planerisch möglich ist.</p> <p>Königslutter am Elm ist dem kleinstädtischen Bereich zuzuordnen, so dass der Arbeitsplatz in anderen Orten häufig nur mit dem Fahrzeug zu erreichen ist. Da der ÖPNV im Landkreis Helmstedt allenfalls ein Grundangebot bereitstellt und auch das Fahrrad nicht zu jeder Jahreszeit eine vollwertige Alternative darstellt, dürfte de facto ein hoher Ausstattungsgrad im Bereich des motorisierten Individualverkehrs bestehen. Es wird deshalb zu vielen Zielen außerorts ein Kraftfahrzeug bewegt werden müssen. Aufgrund der Wohnungsgröße und des komfortablen Ausstattungsgrades dürfte der überwiegende Teil der Wohnungen von mindestens 2 Personen bewohnt werden. Es handelt sich nicht um eine Seniorenwohnanlage mit geringeren Stellplatzbedürfnissen. Aufgrund dessen ist ein höheres Stellplatzangebot pro Wohneinheit anzusetzen. Erfahrungsgemäß ist es bei der Wohnungssuche im kleinstädtischen Bereich von Vorteil, ausreichend Parkraum in diesem Zusammenhang vermietungs- oder verkaufsseitig zur Verfügung zu stellen, um ein attraktives, zeitgemäßes Wohnungsangebot bereit zu halten. Auch im Zeichen zukünftiger E-Mobilität wären Parkplätze außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes (Stichwort häusliche Ladestation) ein immenser Vorteil. Da es sich um einen Neubau und keine Bestandsbebauung handelt, bestehen Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten und Gestaltung der Bebauung. Es besteht z.B. evtl. die Möglichkeit, zwei weitere Stellplätze in Höhe</p> | <p>Der Hinweis wird in der Ausführungsplanung geprüft.</p> | <p>Keine Abwägungserfordernis.</p> |

| Nr. Absender, Datum der Stellungnahme Pkt. Anregung / Hinweis | Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag |
|--|--|---|
| | | |
| 11.15 | des Eingangshofes außerhalb der Feuerwehr-Aufstellfläche anzulegen. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung liegt laut Schallimmissionsprognose bei 8765 Kfz/24 h. Inwieweit es zu Problemen beim Linksabbiegen auf den Parkplatz/das Grundstück bzw. vom Parkplatz auf die B 1 kommt, vermag ich zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu beurteilen. | Zur Kenntnis genommen Keine Abwägungserfordernis. |
| 11.16 | Die Belange der Radfahrenden sowie der zu Fuß Gehenden sehe ich als gewährleistet an. In dem zu bebauenden Bereich ist sicherzustellen, dass dieses Gebiet verkehrsmäßig derart erschlossen wird, dass Fußgänger, unabhängig vom Alter, also auch Kinder im Vorschul- oder Grundschulalter, den Weg in den Ort, zur Schule bzw. zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs gefahrenfrei zurücklegen können. | Zur Kenntnis genommen Keine Abwägungserfordernis. |
| 11.17 | Sofern die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz unter Punkt 8 bestehen bleiben, bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. | Zur Kenntnis genommen Keine Abwägungserfordernis. |
| 11.18 | Das Plangebiet befindet sich im historischen Kern der Stadt Königslutter am Elm. Direkt westlich schließt sich der mittelalterliche Dorfkern mit der Stadtmauer an. In näherer Umgebung befinden sich zudem bekannte archäologische Fundstellen, die sich in das Plangebiet erstrecken können. Direkt im Westen schließt die Fundstelle Schöningen 16 an, bei der es sich um die Reste eines neuzeitlichen Steinbruchs handelt. Weiterhin sind in westlicher Richtung, ca. 110 m entfernt, Spuren einer hochmittelalterlichen Siedlung erfasst, die sich ebenfalls in das Baugebiet erstrecken können. Bei Erdarbeiten ist somit mit hoher Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen, dass archäologische Substanz angeschnitten oder zerstört wird. | Zur Kenntnis genommen. Keine Abwägungserfordernis. |

| Nr. Absender, Datum der Stellungnahme Pkt. Anregung / Hinweis | Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag |
|--|--|---|
| <p>Aufgrund der direkten Nähe zu archäologischen Fundstellen und der Lage des Plangebietes, befindet sich der Vorhabenbereich in einer archäologischen Verdachtsfläche. Daher ist es erforderlich gem. § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) mit Absprache der Kreisarchäologie im Vorfeld von Baumaßnahmen oder der Erschließungsarbeiten weitere archäologische Prospektionen in Form von Sondageschnitten mit dem Bagger, Begehungen mit und ohne der Metallsonde durchzuführen. Für möglicherweise auftretende Bodenfunde ist eine notwendige Frist für die Dokumentation und Bergung zu gewähren. Für die archäologischen Untersuchungen ist gem. §13 NDSchG eine archäologische Fachfirma zu beauftragen.</p> <p>Zudem gilt generell, dass sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d.h. Bodenfunde in Form von z.B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Kreisarchäologie (Frau Palka, Tel. 05351/121-2205, E-Mail: agathe.palka@landkreis-helmstedt.de), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herrn Dr. Geschwinde, Tel. 0531/121-606-10) oder der Gemeinde anzuzeigen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o. g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet. Zusätzlich zu den oben genannten Anforderungen sind die Erdarbeiten in jedem Falle spätestens zwei Wochen im Vorfeld bei meiner Unteren Denkmalschutzbehörde (Frau Palka) anzuzeigen.</p> | <p>Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Wird als Folgehinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> |
| <p>11.19 Ich gebe zudem bereits an dieser Stelle den Hinweis, dass ab sofort für Bebauungspläne die die Rechtskraft erlangt haben, für die digitale Planauskunft keine analogen Planwerke mehr eingescannt werden, es wird hierfür ein Geotiff genutzt. Bei rechtskräftig gewordenen Neuaufstellungen oder</p> | <p>Zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Keine Abwägungserfordernis.</p> |

| Nr. Absender, Datum der Stellungnahme Pkt. Anregung / Hinweis | Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag | |
|--|--|---|-----------------------------------|
| <p>Änderungen von Bebauungsplänen bitte ich zum einen um Übergabe von herkömmlichen analogen Planwerken sowie um PDF´s von allen analogen Planwerken. Zum anderen um Übergabe von nachfolgend genannten digitalen Daten, die alle im Koordinatenreferenzsystem ETRS /UTM Zone 32N (EPSG 25832) vorliegen müssen: ein georeferenziertes, auf den Planumring beschnittenes Geotiff (d.h. keine Legende etc., keine weißen Flächen außerhalb des eigentlichen Planes), ein digitaler Planumring des Plans entweder als DXF/DWG oder Shape sowie den Plan im Format X-Plan GML (derzeit noch nicht zwingend). Als Datenträger sollte hierfür eine CD-ROM bzw. DVD verwendet werden. Bei technischen Rückfragen stehen Herr Billmann und Herr Popovich unter der 05351/121-2504 zur Verfügung. Für zukünftig geplante Aufstellungen von Bauleitplänen und deren Änderungen bitte ich zu beachten, dass die Gemeinde als Auftraggeber von Planungsbüros, die entsprechenden digitalen Daten-Formate zum Vertragsinhalt macht. Erst bei einer fehlerfreien Lieferung der digitalen Daten sollte die Leistung als erfolgreich erbracht gelten.</p> | | | |
| <p>14 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel, Stellungnahme vom 29.03.2023</p> | | | |
| 14.01 | <p>In den uns vorliegenden Unterlagen zum o.a. Bebauungsplanentwurf bzw. den vorliegenden Bauantragsunterlagen (Stand Dezember) sind jedoch die Schleppkurven zur /von der B1 nicht eindeutig nachgewiesen. Anscheinend muss die Feuerwehr bei der Ausfahrt (nicht mehr mit Sonderrechten fahrend) über den Gegenverkehr ausfahren, dies wird aufgrund der Kurvenlage und der für die Richtung Süden Fahrenden eingeschränkten Sicht als problematisch angesehen. Hier ist ein Nachweis mit Angabe des Bemessungsfahrzeuges z.B. im Zuge des Bauantragsverfahrens der Stadt vorzulegen. Gegebenenfalls muss das Feuerwehrfahrzeug über die normale Zu-/Abfahrt ausfahren oder bei der Feuerwehr - Ein- und Ausfahrt ein Parkplatz entfallen.</p> | <p>Die Rettungsfahrzeuge werden ohne Sonderrechte können die offizielle Ein- und Ausfahrt nutzen. Der Nachweis, dass sie beim Rechtsabbiegen nicht in den Gegenverkehr geraten, ist in die Begründung aufgenommen worden.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> |

| Nr. Absender, Datum der Stellungnahme Pkt. Anregung / Hinweis | Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag |
|--|--|--|
| | Für den Fall, das die normale Zu-/Abfahrt genutzt werden muss, sollte ein ggf. aufgeweiteter Zu- /Abfahrtstrichter in dem zusätzlich für die Feuerwehr erforderlichen aufgeweiteten Bereich mit Grob-/Rumpelpflaster befestigt werden, damit er nicht von den normalen Kfz genutzt wird. Eine Parallelaufstellung ist zu verhindern, da sich die Fahrzeuge gegenseitig die Sicht nehmen und es zu gefährlichen Situationen kommen kann. | Die offizielle Ein- und Ausfahrt wird nach Norden um ca. 1,70 m aufgeweitete, um die Ausfahrt der Feuerwehr und der Müllabfuhr zu gewährleisten. Dabei wird der Anregung gefolgt, hierzu grobes Pflaster zu verwenden. |
| 14.02 | Der Anregung wird gefolgt. | Keine Abwägungserfordernis. |
| 14.03 | Wird auf nicht auf Ebene der Bauleitplanung festgesetzt, sondern in der Ausführungsplanung berücksichtigt. | Keine Abwägungserfordernis. |
| 14.04 | Des Weiteren weise ich darauf hin, dass ein Vorwegweiser für die Herstellung der Feuerwehzufahrt versetzt werden muss. Die Vorgehensweis ist mit der zuständigen Straßenmeisterei Schöppenstedt, Hinter der Bahn 11a, 38170 Schöppenstedt (Tel.: 05332- 96850) abzustimmen. | Keine Abwägungserfordernis. |
| 14.04 | Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulasträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bund nicht geltend gemacht werden. Unter der Voraussetzung, dass die vorstehenden Anregungen und Bedenken im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich dem o. a. Bebauungsplanentwurf in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu. Ich bitte nach Satzungsbeschluss um die Übersendung der Abwägung und einer Abschrift des Bebauungsplanes in der in Kraft getretenen Fassung (auch digital als pdf möglich an poststellewf@nlstbv.niedersachsen.de). | Zur Kenntnis genommen |

| Nr. Absender, Datum der Stellungnahme Pkt. Anregung / Hinweis | Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag |
|--|--------------------|--------------------|
|--|--------------------|--------------------|

30 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, Stellungnahme vom 04.04.2023

| | | | |
|-------|--|--|-----------------------------|
| 30.01 | <p>Baugrund: Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen $\leq 200\text{m}$ u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. anzupassen, sofern sich Hinweise auf Subrosion bei der Baugrunderkundung ergeben. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren. Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> | Die Stadt nimmt den Hinweis zur Kenntnis | Keine Abwägungserfordernis. |
| 30.02 | <p>Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS® Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Be-</p> | Der Hinweis trifft nicht zu. | Keine Abwägungserfordernis. |

| Nr. Absender, Datum der Stellungnahme Pkt. Anregung / Hinweis | Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag |
|--|---|---|
| <p>rechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbau- gerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.</p> | | |
| <p>34 LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stellungnahme vom 14.03.2023</p> | | |
| <p>34.01 In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p> | <p>Die Stadt nimmt den Hinweis zur Kenntnis.</p> | <p>Keine Abwägungserfordernis.</p> |
| <p>44 Wolfsburger Entwässerungsbetriebe, Stellungnahme vom 06.04.2023</p> | | |
| <p>44.01 Der westlich der Lutter gelegenen Parkplatz einschl. der Garagenanlage ist über die Kanalisationsanlagen in der B1 entwässerungstechnisch erschlossen, die Anschlusssituation bleibt unverändert. Die auf der Ostseite der Lutter geplante Wohnanlage können über sich auf dem Grundstück 157/3 Entwässerungsleitungen an die Schmutz- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Der bauliche Zustand und der rechtliche Status der Leitungen befindet sich zurzeit in der Prüfung. Bleibt die Grundstücksteilung erhalten, muss der gesamte Wohnkomplex muss über eine Gemeinschaftsanlage an das öffentliche Netz angeschlossen werden. Dieses ist privatrechtlich zu regeln.</p> <p>Die Niederschlagswassermenge, die an RW-Kanalisation abgegeben werden darf, ist limitiert, so dass auf den Grundstücken ggf. Möglichkeiten zur Rückhaltung des Wassers vorgehalten werden müssen. Näheres wird im weiteren Planungsprozess geregelt.</p> | <p>Wird auf nicht auf Ebene der Bauleitplanung, sondern im Baugenehmigungsverfahren geklärt.</p> <p>Siehe oben.</p> | <p>Keine Abwägungserfordernis.</p> <p>Siehe oben.</p> |

| Nr. Absender, Datum der Stellungnahme Pkt. Anregung / Hinweis | Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag | |
|--|---|--|----------------------------------|
| 44.02 | Bei Hochwasserereignissen der Lutter ist dafür Sorge zu tragen, dass die Gebäude und deren unterirdischen Einrichtungen keinen Schaden nehmen. Ebenso sind Notwasserwege so zu planen und zu bauen, dass Schäden an den benachbarten Grundstücken und deren Bebauungen auszuschließen sind. | Im Jahr 2004 wurde durch KIRCHNER zur Identifikation hydraulischer Engstellen bzw. kritischer Bereiche für die Lutter und andere Gewässer ein Abflusssnachweis für die Oberflächenentwässerung der Kernstadt für ein 5-jährliches Ereignis durchgeführt. Daraus ergaben sich Maßnahmen- bzw. Sanierungsvorschläge zur Erhöhung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Lutter. Dazu zählen insbesondere die Offenlegung der Lutter auch im Bereich des Plangebiets. Es ist davon auszugehen, dass im Bereich des Plangebiets für ein 5-jährliches Ereignis keine von der Lutter ausgehenden Hochwasserereignisse eintreten werden. Eine abschließende Beurteilung der Hochwasserproblematik im Katastrophenfall kann von der Stadt allerdings nicht getroffen werden. Somit sind vom Vorhabenträger entsprechende Sicherungsmaßnahmen umzusetzen. | Der Anregung wird gefolgt. |
| Ö1 Stellungnahme vom 30.03.2023 | | | |
| Ö1.01 | Der fragliche Bereich, in dem das Vorhabengrundstück liegt, ist bisher durch Einfamilienhäuser und durch großzügige Gartenflächen geprägt. Die Errichtung von 2 großen Mehrfamilienhäusern mit ca. 18 Wohneinheiten und einer offenen Tiefgarage im rückwärtigen Ruhebereich der östlich angrenzenden Wohnbebauung, fügt sich hinsichtlich der Lärmschutzansprüche der Anwohner, der Baumasse, der Grund- und Geschossflächenzahlen und der Höhe des Gebäudes in keiner Weise in die vorhandene Umgebung ein. Ein solches Gebäude hätte geradezu erdrückende Wirkung für das unterhalb liegende Grundstück unserer Mandanten, so dass dem Vorhaben nachdrücklich widersprochen werden muss. | Die Stadt hat der Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugestimmt, um das ihr bekannte Vorhaben städtebaulich zu ermöglichen. Das öffentliche Interesse der Stadt, eine wertende Entscheidung zu ihrer Innenentwicklung vorzunehmen, in dem eine dem Kernbereich angrenzende Freifläche nachverdichtet wird, steht dabei im Vordergrund vor den privaten Interessen von Anliegern. Die durch einen Bebauungsplan möglich werdende zusätzliche Bebauung muss folglich nicht gemäß § 34 BauGB eingefügt werden. | Der Anregung wird nicht gefolgt. |

| Nr. Absender, Datum der Stellungnahme Pkt. Anregung / Hinweis | Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag |
|---|---|---|
| <p>Ö1.02 Die ökologischen Nachteile, die mit der Bebauung und Versiegelung des Vorhabengrundstücks verbunden sind, müssen grundsätzlich auf dem Vorhabengrundstück selbst oder auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Vorhabens und auf Kosten des Vorhabenträgers ausgeglichen werden. Dies ist offensichtlich nicht untersucht und in den vorgesehenen Festsetzungen nicht berücksichtigt worden.</p> <p>In diesem Zusammenhang muss insbesondere auch der beabsichtigten Rückstufung des im Eigentum unserer Mandanten stehenden Flurstücks 350/19 durch Ausweisung als "private Grünfläche" widersprochen werden. Es ist weder mitgeteilt noch ersichtlich, welche städtebaulichen Erwägungen es rechtfertigen können sollen, die Bebaubarkeit dieses Grundstücks anlässlich der Ermöglichung der Bebauung des Vorhabengrundstücks auszuschließen. Unsere Mandanten müssen es nicht hinnehmen, wenn die mit dem Vorhaben verbundenen ökologischen Nachteile offensichtlich auf ihrem Grundstück ausgeglichen werden sollen.</p> | <p>Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt und dient der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Da er mit 3.918,31 m² Größe deutlich weniger als 20.000 m² umfasst, ist er gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB von einer Umweltprüfung und von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.</p> <p>Es handelt sich bei dem Teil des Flurstücks 350/19, der nicht als Garagenfläche genutzt wird, um eine im Jahr 1992 im Bebauungsplan „Stadtzentrum I“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte Grünfläche. Diese Festsetzung wird in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 „Erweiterung Stadtzentrum I – Wohnanlage an der Lutter“, zgl. teilw. Aufhebung des Bebauungsplans „Stadtzentrum I“ als „Grünfläche“ übernommen. Diese Festsetzung ist eigenständig und von den Festsetzungen über die Bauflächen abzugrenzen. Geändert und damit richtiggestellt wird die im Bebauungsplan „Stadtzentrum I“ festgesetzte und in der Folge nicht eingetretene städtebauliche Absicht der Stadt Königslutter am Elm, eine öffentliche Grünfläche auszuweisen, zu der auch das Flurstück 350/19 gehörte. Die Grünfläche wird daher gemäß ihres privaten Eigentums als „private Grünfläche“ ausgewiesen. Für die Grünfläche sind wie bisher untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, die dieser gegenüber eine dienende Funktion aufweisen. (BVerwG, Beschluss v. 11.4.2017, 4 B 11.7, ZfBR 2017 S.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> |

| Nr. Absender, Datum der Stellungnahme Pkt. Anregung / Hinweis | Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag |
|---|---|---|
| | 587). Es handelt sich daher weder um eine Abwertung der Nutzung noch um eine Inanspruchnahme für andere städtebauliche Zwecke. | |
| <p>Ö1.03</p> <p>Der Brandschutz für die beabsichtigten Wohnhäuser jenseits der Straße und des Bachlaufs der Lutter der erforderliche Brandschutz wäre nicht gewährleistet. Nach § 2,3 DVO-NBauO reicht eine bloße Zugänglichkeit des Grundstücks für die Feuerwehr nicht aus. Vielmehr ist eine ordnungsgemäße Zufahrt zum Gebäude sowie zu den zum Anleitern bestimmten Stellen erforderlich. Ferner müssen die für das Anleitern erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen auf dem Baugrundstück vorgehalten werden. Die Anordnung der erforderlichen Flächen auf dem Baugrundstück wäre jedoch nicht möglich, zumindest nicht ohne eine wesentliche Reduzierung der zu überbauenden Grundfläche, da die Abmessungen des Grundstücks dafür ersichtlich zu gering sind.</p> <p>Aus den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr ergibt sich weiter, dass die Zufahrt zum Baugrundstück so befestigt sein muss, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können sowie mindestens entsprechend der Straßenbauklasse VI beschaffen sein müssen. Es ist zu bezweifeln und ggf. gutachterlich zu untersuchen, ob der vorhandene Überweg über den Bachlauf die danach erforderliche Tragkraft aufweist.</p> <p>Die Richtlinien sehen weiter vor, dass die Aufstellflächen an der gebäudeabgewandten Seite zusätzlich zu der Mindestbreite von 3,50 m einen mindestens 2m breiten hindernisfreien Geländestreifen aufweisen müssen und dass eine Aufstellflächen mindestens 8 m über die letzte Anleiterstelle hinausreichen muss. Es ist auch insoweit nicht ersichtlich, wie dies auf dem Vorhabengrundstück ordnungsgemäß umgesetzt werden könnte.</p> | <p>Der Brandschutz wurde im Zusammenhang mit dem Bauantragsverfahren geprüft. Der Brandschutznachweis wurde mit Herrn Sascha Kühne, FB Vorbeugender Brandschutz Königslutter und Vertretern der Freiwilligen Feuerwehr Königslutter, Herr Matthias van der Wall und Herr Stephan Bätge, abgestimmt. Die Überfahrt an der Bundesstraße 1 (B1) wurde mit der zuständigen Straßenmeisterei Schöppenstedt, Frau Pansegrau, abgestimmt. Die Freiwillige Feuerwehr Königslutter mit Standort Wolfsburgerstr. 1 rückt über die Wolfsburger Straße/Niedernhof an. Die gesonderte Feuerwehrezufahrt erfolgt über die Straße am Niedernhof (Bundesstraße 1) über den mit Pollern gesicherten Grünstreifen und den öffentlichen Parkplatz. Die bestehende Ein- und Ausfahrt zum öffentlichen Parkplatz bleibt unberührt. Die Durchfahrt zur Fläche für die Feuerwehr erfolgt zwischen den städtischen Garagen. Die Bewegungsfläche für die Feuerwehr (6,40 x 12.00 m) ist gemäß DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ mit 18 t Tragkraft ausgelegt.</p> <p>Der zentrale Angriffspunkt der Feuerwehr erfolgt im Bereich der Halle/Treppenhaus (Steigleitung „trocken“ in jedem Geschoss). Die Anleiterung aller Wohnungen über die Balkone erfolgt mit der Steckleiter bis zum 2. OG (6,25 m über OK). Der Angriffspunkt für die Garage</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> |

| Nr. Absender, Datum der Stellungnahme Pkt. Anregung / Hinweis | Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag |
|---|--|---|
| | erfolgt über einen dem Gelände folgenden Weg zum nördlichen Eingang der Garage (2. Rettungsweg). Die Wege zu den Anleiterpunkten der Balkone / Rettungsbalkon und zur Garage werden verkehrssicher ausgeführt, sind beleuchtet und bei jeder Witterung nutzbar. Die Aufstellflächen für die Steckleiter sind ausreichend tragend und eben. | |
| <p>Ö1.04 Bei Starkregenereignissen tritt die Lutter regelmäßig über das Ufer, so dass es zu Überschwemmungen der angrenzenden Grundstücke kommt. Zur Veranschaulichung übergeben wir in der Anlage ein aktuell aufgenommenes Foto. Daraus ist ersichtlich, dass der Abstand zwischen dem Wasserstand der Lutter und der Unterkante der verschiedenen Überwegungen bereits bei normaler Wetterlage nur ca. 10 cm beträgt. Die Lutter tritt in diesem Bereich folglich bereits über ihre Ufer, wenn der Wasserstand um 20-30 cm ansteigt, was insbesondere dann eintritt, wenn im Elm die Schneeschmelze einsetzt. Die im Baugrundgutachten auf S, 13 angesprochene Frage, ob die Lutter bei Hochwasserlagen ggf. in das tieferliegende Untersuchungsgebiet entwässert, ist vor diesem Hintergrund ersichtlich dahin zu beantworten, dass dies selbstverständlich der Fall sein wird, da andere Abflussmöglichkeiten oder Expansionsflächen in diesem Bereich nicht vorhanden sind. Die Errichtung des Gebäudes würde zu einer Reduzierung der Hochwasserausdehnungsfläche führen mit der Folge, dass die benachbarten Grundstücke umfangreicher und länger als bisher überschwemmt würden, insbesondere das tieferliegende Grundstück unserer Mandanten. Da unter den Gebäuden eine Tiefgarage errichtet werden soll, ist außerdem zu erwarten, dass diese bei Hochwasser überschwemmt wird, so dass es zu einer Verunreinigung des Wassers und zu Schäden am Gebäude und an den darin abgestellten Fahrzeugen kommt. Warum diese zu erwartenden</p> | <p>Der Stadt Königslutter am Elm sind in den letzten Jahren weder durch ihre Feuerwehr noch sind der gemeindliche Schadenskasse Schäden durch Hochwasser gemeldet worden, die aus dem direkten Umfeld des Plangebiets stammen. Denn die Stadt Königslutter am Elm besitzt seit langem an der Stobenstraße ein Abschlagsbauwerk, dessen Aufgabe es ist, sicher und zuverlässig Hochwasserspitzen der Lutter um die Kernstadt herum in Richtung Rottorfer Straße zu leiten. Das Abschlagbauwerk Stobenstraße wird vom Unterhaltungsverband Schunter verlässlich betreut und ständig betriebssicher gehalten, so dass es zu keinen Hochwasserereignissen im Plangebiet kommen kann.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> |

| Nr. Absender, Datum der Stellungnahme Pkt. Anregung / Hinweis | Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag |
|--|---|---|
| <p>Auswirkungen des Vorhabens nicht näher untersucht werden, ist weder im Gutachten erläutert noch sonst ersichtlich.</p> <p>Im Baugrundgutachten wird auf S. 14 empfohlen, das vorhandene Bodenmaterial bis zu einer Tiefe von 4,2 m auszutauschen, um die Standsicherheit des beabsichtigten Gebäudes zu gewährleisten. Auf S. 15 wird weiter ausgeführt, dass dafür eine Grundwasserabsenkung bis mindestens 0,5 m unterhalb der geplanten Aushubsohle erforderlich ist. Unter Zugrundelegung der vorangegangenen Ausführungen zu den vor Ort anzutreffenden Grundwasserständen entspricht dies einer Grundwasserabsenkung um ca. 2,5 bis 6,5 m. Dies bedeutet, dass für die Dauer der Bauzeit des Kellergeschosses und des Erdgeschosses von erfahrungsgemäß mehreren Monaten erhebliche Wassermengen abgepumpt werden müssen, was notwendigerweise eine Drainierung der umliegenden Grundstücke nach sich zieht, so dass mit Rissen und Schäden an den umliegenden Gebäuden gerechnet werden muss. Dazu enthält das Gutachten ebenfalls keinerlei Ausführungen.</p> | <p>Der Belang wird in der Ausführungsplanung des Bauvorhabens beachtet werden.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> |
| <p>Dem Schallgutachten lässt sich nicht entnehmen, dass die Lärmschutzansprüche der Anlieger gewährleistet werden können. Das Gutachten geht zwar in der Zusammenfassung auf Seite 4 aus, dass die gegenüber der benachbarten Wohnbebauung einzuhaltenden Lärmschutzansprüche von 55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) rechnerisch eingehalten sein sollen. Dem werden jedoch unrichtige bzw. unzureichende sachverhaltliche Annahmen zugrunde gelegt.</p> <p>In den Festsetzungen des B-Plans ist die Zahl der Wohnungen und sowie der in der geplanten Tiefgarage vorgesehenen Stellplätze nicht beschränkt. Es gibt daher keine Grundlage dafür, wenn das Schallgutachten auf Seite 7 von nur 25 Stellplätzen und nur von den damit verbundenen Lärmbeläs-</p> | <p>Die Prognose der Schallimmissionen der DEKRA Automobil GmbH hat zweifelsfrei alle Belange richtig geprüft und dargestellt.</p> <p>Die Anzahl der Wohnungen und die sich daraus ergebende Anzahl der Stellplätze gemäß § 47 NBauO für den ruhenden Verkehr sind den Bauantragsunterlagen zu entnehmen, die dem Landkreis Helmstedt vorliegen. Die Angaben</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> |

| Nr. Absender, Datum der Stellungnahme Pkt. Anregung / Hinweis | Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag |
|---|--|---|
| <p>tigungen ausgeht.</p> <p>Auf Seite 11 des Schallgutachtens wird weiter ausgeführt, dass bei der Berechnung die Abschirmwirkung der „bestehenden“ Garagen berücksichtigt wurde, Es wird also nicht berücksichtigt, dass eine der Garagen beseitigt werden soll und dass dies dann nachteilige Wirkungen für die mit der bisherigen Garagenreihe bisher verbundene Abschirmwirkung haben wird. Die sachverhaltlichen Grundlagen des Schallgutachtens sind ersichtlich unzureichend.</p> | <p>werden in die Begründung zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 übernommen.</p> <p>Die zu entfernende Garage hat keine Auswirkungen auf das Abschirmverhalten, da das künftige Wohngebäude selber gegenüber der Nachbarbebauung eine abschirmende Wirkung haben wird.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> |
| <p>Ö2 Stellungnahme vom 06.04.2023</p> | | |
| <p>Ö2.01 Uns, als Eigentümer des Hauses [...] wurde mitgeteilt, dass sich unsere Grundstücke nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befinden und dementsprechend keine Aussagen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gegeben werden können. Bauvorhaben außerhalb von Bebauungsplänen in Art und Maß der baulichen Nutzung haben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Das wäre im Falle des Dedekindweg eine durch Mehrfamilienhäuser mit mehr als zwei Vollgeschossen geprägte Umgebung. Weiter südlich "An der Zuckerfabrik" und an der „Zuckerfabrik 11" wurde das Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen auf drei Vollgeschosse sowie in Teilbereichen auf eine Traufhöhe von 9-10 m festgelegt. Da das Grundstück, auf dem das geplante Wohngebäude entstehen soll, nach Osten hin sehr abschüssig ist, der Eingang des geplanten Gebäudes im Westen ebenerdig betreten werden soll, ergibt sich für den Dedekindweg (Ostseite des geplanten Wohngebäudes) ein völlig anderes Bodenniveau als das von Ihrer Seite im Westen ausgehende. Die geplante Tiefgarage wird im Osten zum Dedekindweg laut Ihrer Aussage gut 2 m aus dem gewachsenen Grund ragen. Das heißt, bevor das Wohngebäude mit einer Gesamthöhe von bis zu 20 m (lt.</p> | <p>Die Stadt hat der Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugestimmt, um das ihr bekannte Vorhaben städtebaulich zu ermöglichen. Das öffentliche Interesse der Stadt, eine wertende Entscheidung zu ihrer Innenentwicklung vorzunehmen, in dem eine dem Kernbereich angrenzende Freifläche nachverdichtet wird, steht dabei im Vordergrund vor den privaten Interessen von Anliegern, insofern deren Belange gerecht abgewogen werden. Die durch einen Bebauungsplan möglich werdende Bebauung muss folglich nicht gemäß § 34 BauGB eingefügt werden.</p> | |

| Nr. Absender, Datum der Stellungnahme Pkt. Anregung / Hinweis | Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag |
|--|--|-----------------------------------|
| <p>Bauzeichnung) überhaupt beginnt, selbst wenn die Traufhöhe, laut Ihrer Aussage, von 9-10 m eingehalten wird, ragt das gesamte Wohnhaus bis zu 22 m über gewachsenen Grund auf der östlichen Seite hinauf. Das ist für uns definitiv kein Bauvorhaben, welches sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügt. Nur zum Verständnis, unser 11-Familienhaus hat eine Gesamthöhe von 14 m und passt sich damit der näheren Umgebung in Art und Maß an. Ihr Bauvorhaben mit der geplanten Traufhöhe von 9-10 m, zzgl. der geplanten Tiefgarage hätte dann eine Traufhöhe von 11-12 m vom Bodenniveau Dedeckweg und wie bereits geschrieben eine Gesamthöhe von 22 m. Das wären dann bis zu 8 m höher als die Bebauung in der näheren Umgebung. Auch die angrenzenden Häuser erreichen diese Höhe bei Weitem nicht.</p> | | |
| <p>Ö2.02 Ihrer Aussage nach wird die Tiefgarage bis auf 4,30 m an unsere Grundstücksgrenze heran gebaut. Das Grundstück soll entlang der östlichen Gebäudekante geböschert werden, so dass die Tiefgarage hinter der Böschung verschwindet. Wenn die Tiefgarage, die gut 2 m aus dem gewachsenen Grund herausragt, hinter der Böschung "verschwinden" soll, stellt sich uns die Frage, wie schmal und hoch die Böschung aufgebaut wird und ob diese dann auch Starkregen standhalten kann. Wie weit reicht die Böschung dann an unsere Grundstücksgrenze?</p> | <p>Die Art der Böschung wird in der Ausführungsplanung festgelegt und wird sicherlich so befestigt werden, dass sie stand hält. Ansonsten ist dies kein Belang der Bauleitplanung.</p> | <p>Kein Abwägungserfordernis.</p> |
| <p>Ö2.03 Wenn es zum Beispiel in einer der östlich gelegenen Wohnungen zu einem Brand kommt, der Wind aus westlicher Richtung kommt, ist der Brandschutz dann gewährleistet oder wird die Feuerwehr durch die Böschung an der Brandbekämpfung und dem Zugang zur Brandstelle gehindert?</p> | <p>Der konkrete Brandschutz wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Die Feuerwehr wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligt.</p> | <p>Kein Abwägungserfordernis.</p> |
| <p>Ö2.04 Zu unserer Frage nach einer Grundwasserabsenkung für den Bau der Tiefgarage erhielten wir die Auskunft, dass die Details einer Bauausführung erst sehr viel später festgelegt werden und wir nur mit einer geringen Absenkung rechnen</p> | <p>Der Belang wird in der konkreten Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> | <p>Kein Abwägungserfordernis.</p> |

| Nr. Absender, Datum der Stellungnahme Pkt. Anregung / Hinweis | Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag |
|--|---|-----------------------------------|
| | <p>müssten. Für uns ist diese Auskunft aber äußerst relevant, da wir Schäden an unserem Mehrfamilienhaus vermeiden möchten. Die Keller der Mieter sind in einem trockenen, einwandfreien Zustand. Außerdem befürchten wir Schäden, z.B. Risse an und im Wohnhaus, die durch die geplante bauliche Maßnahme, insbesondere der Tiefgarage, entstehen könnten.</p> | |
| Ö2.05 | <p>Aus diesen Gründen möchten wir Sie bitten Ihr Bauvorhaben nochmals zu überdenken, da unserer Meinung nach das geplante Bauvorhaben keinesfalls in Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung passt und der Brandschutz und ggf. der Lärmschutz durch die Tiefgarage nicht optimal gegeben ist. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir nicht generell gegen die Bebauung und den Lückenschluss im Stadtgebiet sind. Vielmehr sollte man sich um bezahlbaren Wohnraum bemühen und nicht den teuren Eigentumswohnungen den Vorrang geben.</p> | <p>Zur Kenntnis genommen.</p> |
| | | <p>Kein Abwägungserfordernis.</p> |

| Nr. Absender, Datum der Stellungnahme Pkt. Anregung / Hinweis | Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag |
|--|--------------------|--------------------|
|--|--------------------|--------------------|

STELLUNGNAHMEN OHNE ZU BERÜCKSICHTIGENDE ANREGUNGEN

| | | | |
|---|---|-----------------------|-----------------------------|
| 09 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Stellungnahme vom 05.04.2023 | | | |
| 09.01 | Aus handwerklicher Sicht bestehen unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen derzeit keine Bedenken. | Zur Kenntnis genommen | Keine Abwägungserfordernis. |
| 12 LGLN, Katasteramt Helmstedt, Stellungnahme vom 07.03.2023 | | | |
| 12.01 | Zu dem o. a. Bauleitplanverfahren stehen keine katasteramtlichen Belange der Planung entgegen. | Zur Kenntnis genommen | Keine Abwägungserfordernis. |
| 19 TenneT TSO GmbH, Bereich Nord, Stellungnahme vom 14.03.2023 | | | |
| 19.01 | Keine Betroffenheit (Anfrage über BIL-Leitungsportal). | Zur Kenntnis genommen | Keine Abwägungserfordernis. |
| 22 Avacon Wasser GmbH, Schöningen Stellungnahme vom 07.03.2023 | | | |
| 22.01 | Im Bereich der Stadt Königslutter befinden sich keine Anlagen bzw. Leitungen im Verantwortungsbereich der Avacon Wasser GmbH. | Zur Kenntnis genommen | Keine Abwägungserfordernis. |
| 23 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Stellungnahme vom 06.03.2023 | | | |
| 23.01 | Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. | Zur Kenntnis genommen | Keine Abwägungserfordernis. |
| 25 Bundespolizeidirektion Hannover, Stellungnahme vom 07.03.2023 | | | |
| 25.01 | Die Belange der Bundespolizeidirektion Hannover werden durch Ihr Vorhaben in dem oben genannten Bereich nicht berührt. | Zur Kenntnis genommen | Keine Abwägungserfordernis. |
| 31 LSW Netz GmbH & Co.KG, Wolfsburg, Stellungnahme vom 14.03.2023 | | | |
| 31.01 | Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48„Erweiterung Stadtzentrum I – Wohnanlage an der Lutter“ der Stadt Königslutter am Elm bestehen aus Sicht unserer Gesellschaft keine Bedenken. | Zur Kenntnis genommen | Keine Abwägungserfordernis. |
| 32 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, BS Braunschweig, Stellungnahme vom 09.03.2023 | | | |
| 32.01 | Um weitere Wohnbaufläche im Zuge einer Nachverdichtung zu schaffen, wird die Aufstellung o.g. Bebauungsplans innerhalb der Kernstadt Königslutters erforderlich, dies erfolgt im beschleunigten Verfahren. Das Areal ist durch die Darstel- | Zur Kenntnis genommen | Keine Abwägungserfordernis. |

| Nr. Absender, Datum der Stellungnahme Pkt. Anregung / Hinweis | Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag |
|--|------------------------------|------------------------------------|
| <p>lung als Wohnbaufläche im gültigen F-Plan mit Konkretisierung über einen B-Plan bereits planungsrechtlich gesichert. Die bisherige Nutzung entspricht der einer Grünfläche. Als Träger öffentlicher Belange werden wir im o.g. Verfahren beteiligt. Nach Durchsicht der Unterlagen kommen wir hinsichtlich der von uns zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belang zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Da sich weder landwirtschaftliche Flächen, Wege, Hofstellen oder sonstige Betriebsgebäude in der Nähe des Plangebiets befinden, erheben wir keine Bedenken gegen das Vorhaben. Vielmehr ist die Nachverdichtung vor dem Hintergrund der Schonung von Außenbereichsflächen in Verbindung mit dem beschleunigten Verfahren, durch welches keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, aus landwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich zu begrüßen.</p> | | |
| <p>37 PRIMAGAS Energie GmbH, Krefeld, Stellungnahme vom 07.03.2023</p> | | |
| <p>37.01 Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH berührt werden. Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes.</p> | <p>Zur Kenntnis genommen</p> | <p>Keine Abwägungserfordernis.</p> |
| <p>42a+b Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Hannover, Stellungnahmen von 04.04.2023</p> | | |
| <p>42.01 Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> | <p>Zur Kenntnis genommen</p> | <p>Keine Abwägungserfordernis.</p> |
| <p>42.02 Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in</p> | <p>Zur Kenntnis genommen</p> | <p>Keine Abwägungserfordernis.</p> |

| Nr. Absender, Datum der Stellungnahme Pkt. Anregung / Hinweis | Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag |
|---|-----------------------|-----------------------------|
| Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. | | |
| 46 GasLINE GmbH, Stellungnahme vom 06.03.2023 | | |
| 46.01 Keine Betroffenheit (Anfrage über BIL-Leitungsportal). | Zur Kenntnis genommen | Keine Abwägungserfordernis. |
| IV.01 Nds. Landvolk Braunschweiger Land e.V., Stellungnahme vom 24.03.2023 | | |
| IV.01 Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Kernstadt von Königslutter am Elm. Die von der Planung betroffenen Flächen empfehlen sich durch ihre innerstädtische Lage. Es wird durch diese Planung das Ziel der Nachverdichtung und Baulückenerschließung im Innenbereich ermöglicht. Dieses wird seitens der Landwirtschaft als sehr positiv gesehen. | Zur Kenntnis genommen | Keine Abwägungserfordernis. |
| U9 Landesjägerschaft Niedersachsen e.V., Hannover, Stellungnahme vom 13.03.2023 | | |
| U9.01 Seitens der Landesjägerschaft Niedersachsen werden nach eingehender Abstimmung vor Ort gegen das oben näher bezeichnete Vorhaben keine Einwände erhoben. | Zur Kenntnis genommen | Keine Abwägungserfordernis. |