



Stadt Königslutter am Elm  
Landkreis Helmstedt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48  
„Erweiterung Stadtzentrum I“,  
zgl. teilw. Aufhebung des  
Bebauungsplans „Stadtzentrum I“

im Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Begründung gemäß § 2a Nr. 1 BauGB  
Entwurf, Fassung vom 08.06.2023

### **Planverfassende**

Dipl.-Geogr. Michael Schmidt

Laura-Charline Bulat, Stadtplanerin M.Sc.



### **Amtshof Eicklingen**

#### **Planungsgesellschaft mbH & Co. KG**

Mühlenweg 60

29358 Eicklingen

Tel.: 05149 186080

Fax: 05149 186089

Mail: [info@amtshof-eicklingen.de](mailto:info@amtshof-eicklingen.de)

<b>1</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>5</b>
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	5
1.2	Anlass und Erforderlichkeit	5
1.3	Planungsalternativen	6
1.4	Beschreibung des Plangebiets	6
1.4.1	<i>Räumliche Lage</i>	6
1.4.2	<i>Geltungsbereich</i>	7
1.4.3	<i>Beschreibung der Flächen</i>	8
1.5	Eigentumsverhältnisse	9
1.6	Bebauungsplan „Stadtzentrum I“	9
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICH ZU BEACHTENDE VORGABEN</b>	<b>10</b>
2.1	Angabe der Rechtsgrundlagen	10
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm 2008	10
2.3	Freiraumkonzept für den Regionalverband Großraum Braunschweig 2021	10
2.4	Flächennutzungsplan der Stadt Königslutter am Elm	11
2.5	Landschaftsplan der Stadt Königslutter am Elm (2004)	11
<b>3</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>PLANINHALTE</b>	<b>16</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)	16
4.1.1	<i>Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO</i>	16
4.1.2	<i>Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB</i>	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
4.2.1	<i>Grundflächenzahl</i>	16
4.2.2	<i>Höhe der baulichen Anlagen</i>	17
4.3	Bauweise und die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	18
4.4	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	18
4.5	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	18
4.5.1	<i>Park- und Stellplatzflächen</i>	18
4.5.2	<i>Überführende Verkehrswege</i>	18
4.5.3	<i>Einfahrten</i>	19
4.5.4	<i>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</i>	20
4.6	Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	20
4.7	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	21
4.8	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	21
4.9	Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	21
4.10	Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)	22
4.11	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	22
4.12	Verkehrliche Erschließung	22
4.13	Übrige Ver- und Entsorgungen	22
<b>5</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG</b>	<b>24</b>
8.1	Bodenordnung	24
8.2	Behandlung des Bodens	24
8.3	Erschließung	24

8.4 Allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel	24
<b>9 VERFAHRENSÜBERSICHT</b>	<b>25</b>
<b>10 VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>25</b>
<b>11 ANLAGEN</b>	<b>26</b>

## 1 PLANUNGSGEGENSTAND

### 1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), stellen die Kommunen Bauleitpläne auf, sobald und soweit es für die städtische Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Aufgabe der Bauleitplanung ist es nach § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Stadt nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) regelt allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er enthält Angaben zur Sicherung der Erschließung.

Der in § 12 BauGB definierte „vorhabenbezogene Bebauungsplan“ stellt eine Sonderform des oben beschriebenen Bebauungsplans dar. Er wird dann aufgestellt, wenn z.B. ein Vorhabenträger, in diesem Fall die Barbara und Dr. Dirk Wolter GmbH & Co. KG, Grasweg 10, 38518 Gifhorn, beabsichtigt, ein konkretes und im Interesse der Stadt liegendes Bauvorhaben durchzuführen. Mit dem „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt, das beabsichtigte Vorhaben innerhalb einer vertraglich vereinbarten Frist zu realisieren. Um auf spezielle Ausgestaltungen des konkreten Bauvorhabens reagieren zu können, sind Abweichungen von der Baunutzungsverordnungen (BauNVO) möglich. Hinsichtlich der Planaufstellung unterscheidet sich der „vorhabenbezogene Bebauungsplan“ nicht von den anderen Bebauungsplanverfahren.

Ziel und Zweck der Planung ist der Bau eines Mehrfamilienhauses „Wohnzwilling a.d. Lutter“. Vorhabenträgerin ist die Barbara und Dr. Dirk Wolter GmbH & Co. KG, Grasweg 10, 38518 Gifhorn.

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt von Königslutter am Elm. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan gibt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die Ausweisung einer Wohnbaubaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vor. Eine Teilfläche liegt zudem im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans „Stadtzentrum I“ der Stadt Königslutter am Elm.

Die Nachfrage nach Wohnbauland sowie nach Miet- und Eigentumswohnungen ist in der Stadt Königslutter am Elm weiterhin sehr hoch. Die von der Planung betroffenen Flächen empfehlen sich durch ihre innerstädtische Lage als städtebaulich wertvolles Gebiet. Die in früheren Zeiten als Obst- und Gemüsegärten genutzten Flächen im Vorfeld der historischen Stadtmitte und im näheren Umfeld der früheren Burg wurden schon durch die Umlegung der Bundesstraße B 1 und durch die Anlage von Parkplätzen und Garagenanlagen aufgegeben. Die Stadt möchte zusammen mit der Vorhabenträgerin ihre Innenentwicklung vorantreiben und eine Nachverdichtung bislang noch ungenutzter Flächen im Kernbereich unterstützen. Hierdurch wird die mögliche Inanspruchnahme von weiteren Flächen im Außenbereich

unterbunden. Die Stadt ist davon überzeugt, dass hochwertiges Wohnen im Kernbereich Königslutters positive Auswirkungen auf die Stärkung der Innenentwicklung haben wird.

Die Vorhabenträgerin Barbara und Dr. Dirk Wolter GmbH & Co. KG ist aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation noch nicht dazu in der Lage, das Vorhaben durchzuführen. Die Stadt Königslutter am Elm ermöglicht die Umsetzung mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans insofern, dass nur mit der Stadt abgestimmte und konkrete Vorhaben umgesetzt werden können.

Der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung „Erweiterung Stadtzentrum I – Wohnanlage a. d. Lutter“, zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplans „Stadtzentrum I“, wurde im Verwaltungsausschuss der Stadt Königslutter am Elm am 05.07.2022 gefasst.

Die Grundfläche des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Die Planaufstellung verläuft gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Der Planungsraum weist durch die angrenzenden Wohnbebauungen eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete, ist durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten. Aus diesem Grund wird von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

### **1.3 Planungsalternativen**

Innenstadtnah gibt es keine Flächen, die als Planungsalternativen zur Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

### **1.4 Beschreibung des Plangebiets**

#### **1.4.1 Räumliche Lage**

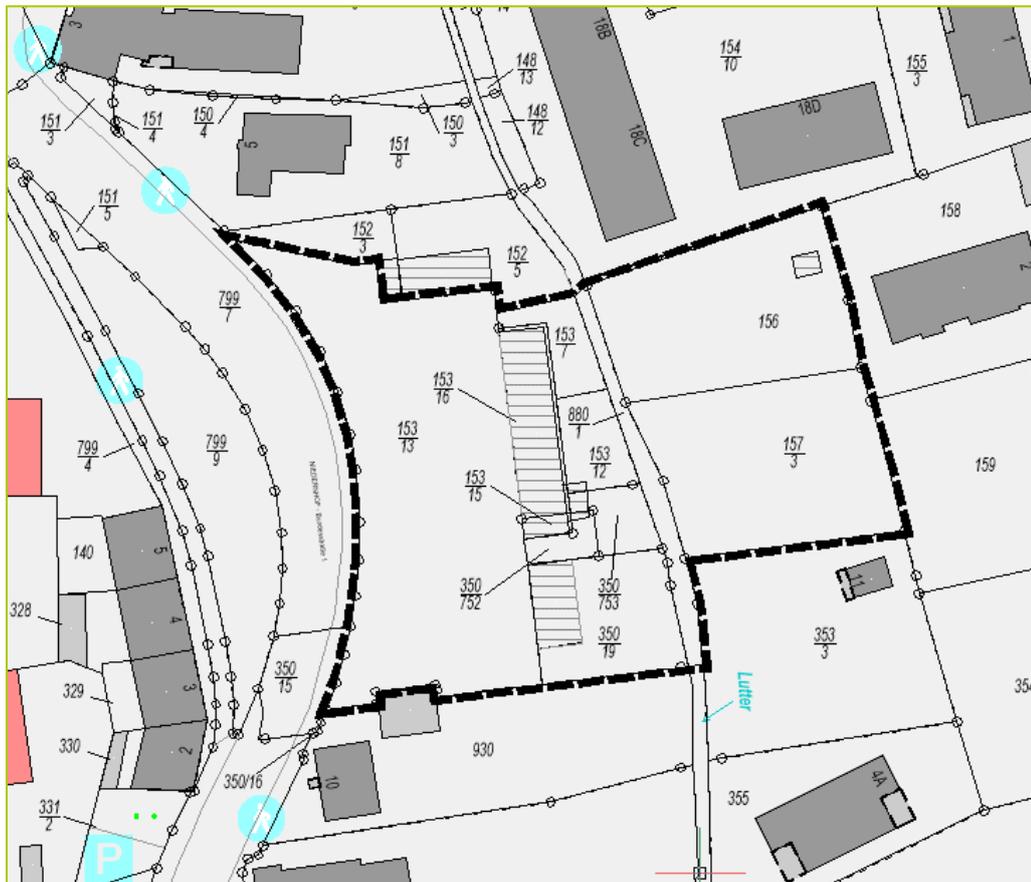
Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt von Königslutter am Elm. Umgrenzt wird die Fläche im Norden durch die angrenzende Mehrfamilienhausbebauung an der Arndtstraße, im Osten durch die angrenzende Mehrfamilienhausbebauung am Dedekindweg, im Süden durch rückwärtige Grünflächen der vorhandenen Bebauung am Dedekindweg und im Westen an die Bundesstraße B 1. Westlich der Bundesstraße befindet sich der Kernbereich der historischen Stadt Königslutter am Elm, mit dem Rathaus, der Stadtkirche St. Sebastian und Fabian, der Wichernschule (Außenstelle Königslutter am Elm), dem Kindergarten an der Stadtkirche, dem Geopark-Infozentrum und dem Marktplatz mit diversen Geschäften und Dienstleistungen.



Lage im Kernbereich der Stadt Königslutter am Elm. Quelle: Google Maps.

#### 1.4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erfasst die Flurstücke 153/7, 153/12, 153/13, 153/15, 153/16, 350/752, 350/753, 350/19, 880/1 (Fluslauf, teilweise), 156, 157/3, der Flur 14 der Gemarkung Königslutter am Elm.



Amtliche Liegenschaftskarte mit Geltungsbereich. Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des LGLN RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt, Stand 16.11.2022

### 1.4.3 Beschreibung der Flächen

Der östliche Teil des Plangebiets (Flurstücke 156 und 157/3) ist eine Grünfläche, die vom westlichen Teil des Plangebiets durch den Flusslauf der Lutter getrennt ist. Der westliche Bereich ist zum großen Teil eine Stellfläche für den ruhenden Verkehr (Flurstück 153/13), der Parkplatz P4 Niedernhof. Der Parkplatz ist von der westlich angrenzenden Bundesstraße durch eine kleine Grünanlage abgegrenzt. Nach Osten, Süden und Norden wird der Parkplatz durch Garagenanlagen begrenzt. Zwischen der östlich gelegenen Garagenanlage und der Lutter befindet sich eine Grünfläche. Eine Zufahrt mit Brücke über die Lutter führt vom Parkplatz zwischen dem nördlichen und dem südlichen Garagengebäude nach Osten auf die östlich der Lutter befindliche Grünfläche. Eine weitere Zufahrt mit Brücke führt zu einem außerhalb des Plangebiets liegenden Grundstück.



*Verbliebene kleine Grünfläche östlich der Lutter.*



*Grünfläche hinter den Garagen westlich der Lutter*



*Befestigte Zufahrt vom Parkplatz (re) zur Grünfläche östlich der Lutter*

*Alle Fotos: Manthey Immo GmbH 2022*

## 1.5 Eigentumsverhältnisse

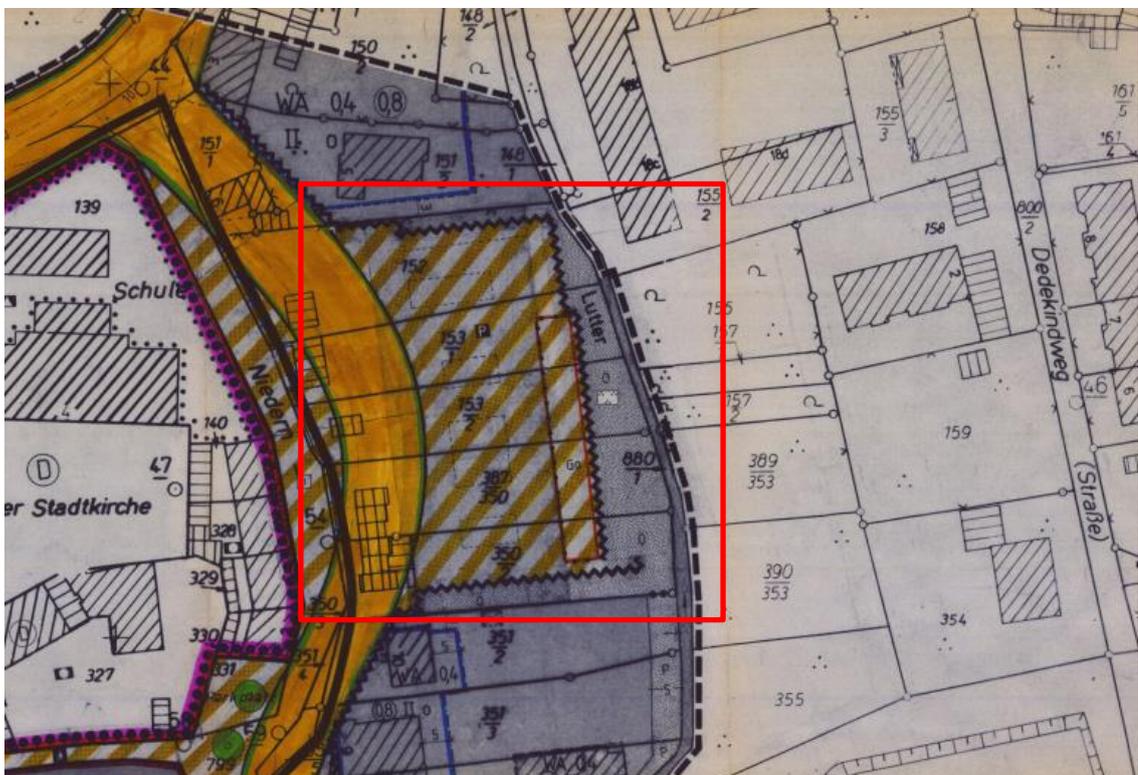
Die Flächen der Flurstücke 156, 157/3, 157/7, 153/12, 153/15 und 350/752 befinden sich im Besitz der Barbara und Dr. Dirk Wolter GmbH & Co. KG. Das Flurstück 350/19 befindet sich in Privatbesitz. Die übrigen Flächen befinden sich im Besitz der Stadt Königslutter am Elm.

## 1.6 Bebauungsplan „Stadtzentrum I“

Der Bebauungsplan der Stadt Königslutter am Elm „Stadtzentrum I“ ist am 18.06.1992 in Kraft getreten. Die Aufstellung wurde seinerzeit erforderlich, um die Verkehrsverhältnisse im Kernbereich der Stadt, insbesondere im Bereich des Marktes, neu zu regeln. Ziel der Neuordnung der Verkehrsverhältnisse war die Innenstadt verkehrsberuhigt attraktiver werden zu lassen. Hierzu wurde die Bundesstraße B1 vom Verlauf Bahnhofstraße/Am Markt/Marktstraße in den Bereich Niedernhof verlegt. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 „Erweiterung Stadtzentrum I – Wohnanlage an der Lutter“, muss der Bebauungsplan „Stadtzentrum I“ teilweise aufgehoben und in den neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überführt werden.

Es handelt sich um Flächen, die 1992 festgesetzt wurden als

- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“
- Flächen für Garagen, Carports sowie als aktive Lärmschutzmaßnahme
- Öffentliche Grünfläche mit der Zusatzdarstellung „Parkanlage“
- Wasserfläche „Lutter“.



Stadt Königslutter am Elm, Bebauungsplan „Stadtzentrum I“ (Ausschnitt), Urschrift  
18.06.1992

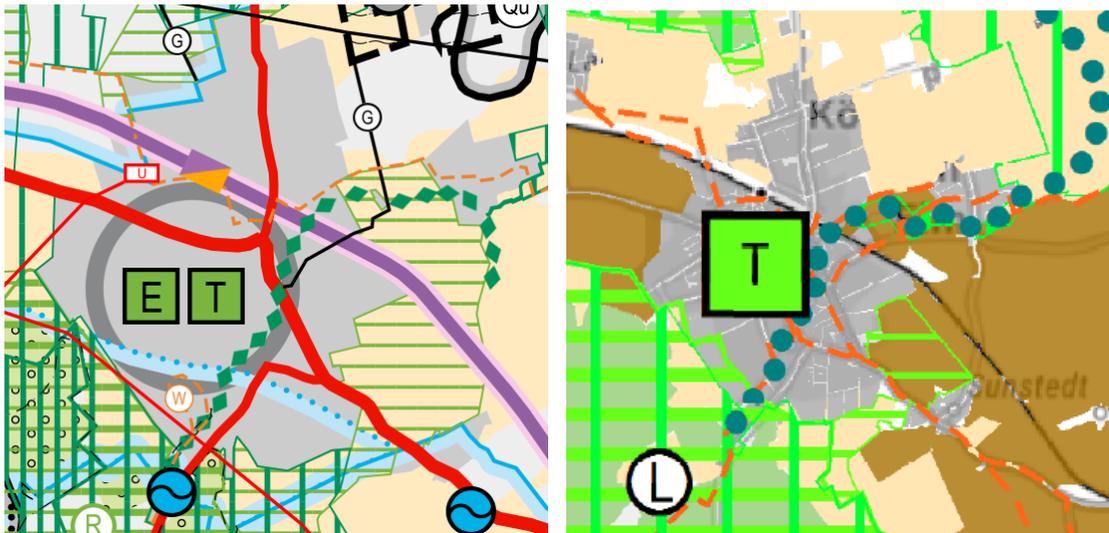
## 2 PLANUNGSRECHTLICH ZU BEACHTENDE VORGABEN

### 2.1 Angabe der Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB),
  - die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
  - die Planzeichenverordnung (PlanzVO) sowie
  - NBauO
- in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

### 2.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2008

Zentrale Aufgabe der Regionalplanung ist es, die übergeordneten öffentlichen Ansprüche an den Raum auf regionaler Ebene zu sichern, zu ordnen und zu entwickeln. Verantwortlich ist der Regionalverband Großraum Braunschweig. Das RROP 2008 legt die angestrebte räumliche Entwicklung für die Region fest. Es weist beispielsweise Orte aus, auf die sich die Siedlungsentwicklung konzentrieren soll, macht Aussagen zur Entwicklung von Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen oder benennt Bereiche, in denen Natur und Landschaft Vorrang haben. Dabei werden Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen berücksichtigt.



Links: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008. Rechts: Ausschnitt aus dem FREK 3.0. Quellen: Regionalverband Großraum Braunschweig 2022

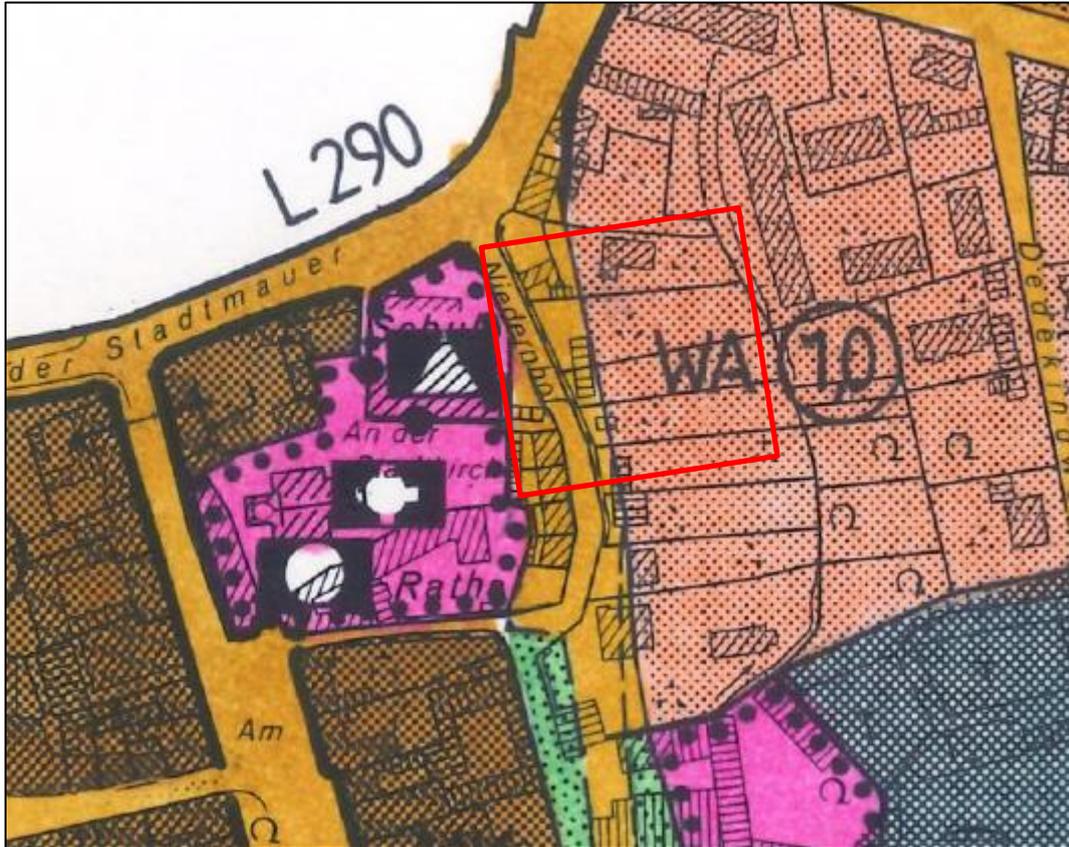
Die Stadt Königslutter am Elm ist als Grundzentrum ausgewiesen. Sie hat zudem die besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus. Die B 1 ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt wie auch die Haupteisenbahnstrecke Braunschweig-Magdeburg. Die Lutter ist als Natura-2000-Fläche mit linienhafter Ausprägung dargestellt.

### 2.3 Freiraumkonzept für den Regionalverband Großraum Braunschweig 2021

Im Freiraumkonzept FREK 3.0 ist die Stadt Königslutter als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus ausgewiesen. Das Plangebiet betrifft die Lutter, die als „Vorranggebiet für den Biotopverbund mit linienhafter Ausprägung“ dargestellt ist. Im Plangebiet wurde die Lutter in der Vergangenheit geöffnet und verläuft seitdem wieder in einem natürlichen Flussbett.

## 2.4 Flächennutzungsplan der Stadt Königsutter am Elm

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Königsutter am Elm gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der neue Verlauf der Bundesstraße B 1 ist nicht genau abgebildet. Die dafür vorgesehene Fläche ist als Verkehrsfläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan. Quelle: Stadt Königsutter am Elm

## 2.5 Landschaftsplan der Stadt Königsutter am Elm (2004)

Die Stadt Königsutter am Elm hat im Dezember 2004 einen Landschaftsplan für das Stadtgebiet beschlossen. Der Landschaftsplan ist ein Naturschutz-Fachplan. Er beschreibt, bewertet und stellt dar, wie die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in einer Gemeinde erreicht werden können.

Der Landschaftsplan stellt einen älteren Bestand dar, der an dieser Stelle des Stadtgebiets so nicht mehr existiert. Denn insbesondere für das Plangebiet hat sich seitdem vieles geändert, was direkte Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a, b und h BauGB genannten Schutzgüter hat.

Zum Zeitpunkt der Bestandserfassung und Bewertung der Arten und Biotope sowie Klima und Luft gab es vor dem Jahr 2004 im Bereich des Plangebiets noch eine 1,34 ha große Fläche, die als artenreiche Obst- und Gemüsegärten bzw. Kleingärten kartiert wurden (Biotopschlüssel PHO). Die Bewertung dieser Flächen ergab, dass sie insgesamt als klimaökologische Komfortinsel Ausgleichsfunktionen für den Kernbereich der Stadt im Bereich Klima und Luft wahrnimmt.

In der interaktiven Darstellung des Landschaftsplans 2004 wurde in der Folge die klimaökologische Komfortinsel mit dem aktuellen Verlauf der seitdem in ihrem Verlauf verlegten Bundesstraße überlagert. Dazu wurden die vordem vorhandenen

Kleingärten überbaut, auch durch Straßenrandbereiche und Parkplätze wie der Parkplatz P4 und die Garagenanlage. Damit wurde die klimaökologische Komfortfläche aus dem Jahr 2004 nicht nur erheblich verkleinert, sondern auch als Bereich mit besonderer Funktion für Klima und Luft in seiner Funktion und Wirkung erheblich verändert und beeinträchtigt.

Nach zehn Jahren hätte der Landschaftsplan aktualisiert werden müssen, das wurde bislang nicht getan. Die Stadt geht davon aus, dass die verbliebene Restfläche der einst größeren klimaökologischen Komfortinsel bei einer Aktualisierung des Landschaftsplans nicht mehr als solche angesehen würde. Immerhin wurde die Lutter im Bereich des Plangebiets damals offengelegt. An dieser Offenlegung des Flusses soll sich auch durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nichts ändern.



Links: Landschaftsplan Königslutter von 2004. Lage der Lutter innerhalb der Obst- und Gemüsegärten (PHO) vor 2004. Rechts: In der Bewertung ergibt sich ein Bereich mit Ausgleichsfunktionen für den Kernbereich der Stadt. Sie bestehen in klimaökologischen Komfortinseln (braun gestreift). Zu erkennen ist aber auch, dass die Bundesstraße zu der Zeit noch ihren Verlauf durch die Innenstadt nahm. Quelle: <https://www.enteramap.de/koenigslutter.entera-online.com/>. Zugriff 17.11.2022



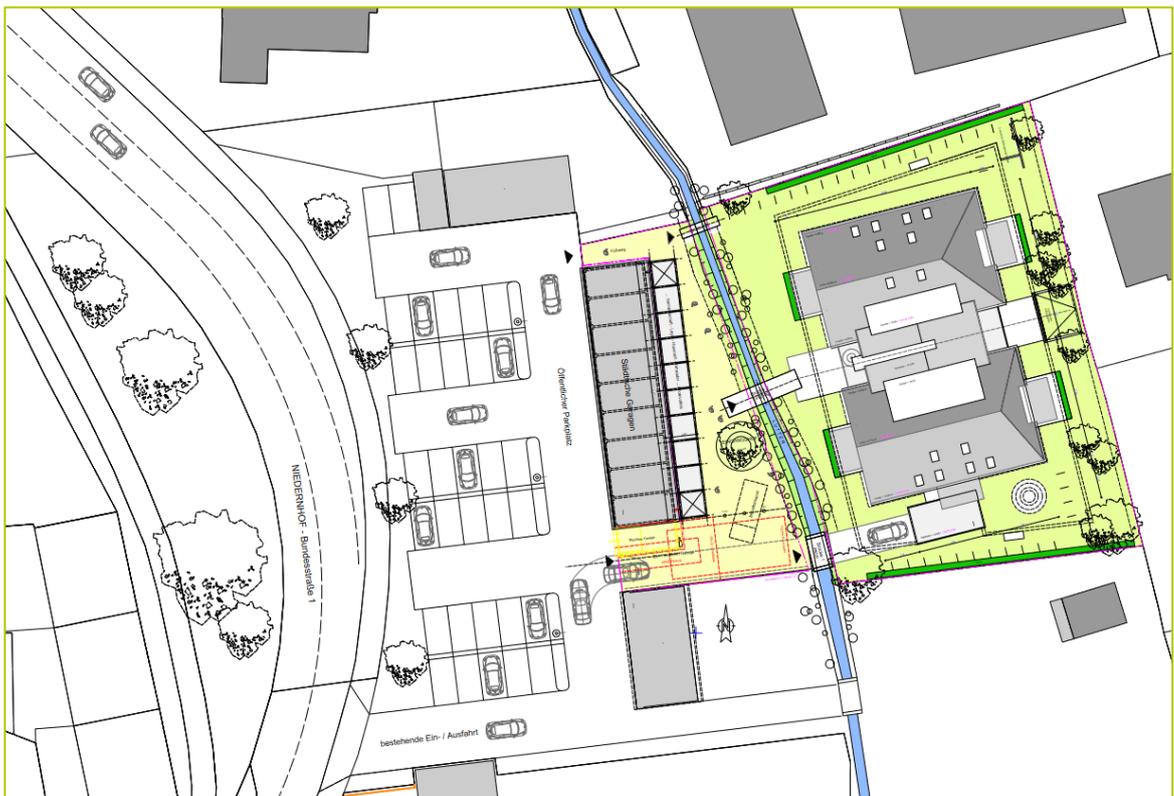
Verlauf der heutigen Bundesstraße, Lage des Parkplatzes und der Garagenanlage. Quelle: Landschaftsplan Königslutter von 2004 – Karte 4 Klima und Luft (Ausschnitt)

### 3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht den Bau von zwei miteinander verbundenen Gebäuden vor, den „Wohnzwillingen“. In ihnen werden 18 Wohnungen unterschiedlicher Größe entstehen. Die Erschließung erfolgt vom öffentlichen Grundstück des Parkplatzes Niedernhof P4, deren Zufahrt von der Bundesstraße auch als Zufahrt zu dem Wohngebäuden genutzt wird. Das östlich der Lutter gelegenen Baugrundstück wird über eine vorhandene Zufahrt und eine vorhandene Brücke erschlossen. Um den nötigen Kurvenradius zu ermöglichen und die erforderliche Zufahrtbreite zu gewährleisten, wird die der Zufahrt nächstgelegene Garage des nördlichen Riegels von der Stadt erworben und entfernt.

An die Hinterseite dieses Garagenriegels werden Abstellräume für die Wohnungen angebaut. Eine zweite vorhandene Brücke führt von den Abstellräumen über die Lutter zum zentralen Eingangsbereich, der sich im Mittelbau der beiden Zwillingengebäude befindet. Die 25 Stellflächen für den ruhenden Verkehr der Wohnungen befinden sich in einer Tiefgarage, die über einen PKW-Fahrstuhl erreicht wird. Da die Fläche in Richtung Osten abfällt, handelt es sich um ein Halbgeschoss, da die Tiefgarage von Osten her ebenerdig zu erreichen wäre.

Der bisherige öffentliche Parkplatz bleibt unverändert erhalten und kann ohne Einschränkungen genutzt werden. Ebenso bleiben die anderen Garagen unverändert in ihrer Nutzung erhalten.



Lageplan Dachaufsicht. Quelle: Peter Teicher Architektur, Hannover 2022



*Perspektivische Einordnung in die bauliche Umgebung.*



*Darstellung des geplanten Bauvorhabens „Wohnzwillinge“ von Südwesten (oben) und Westen (unten).*



Stadt Königslutter am Elm  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48, zgl. tlw. Aufhebung des Bebauungsplans „Stadtzentrum I“



Ansicht von Westen (oben) und Osten (unten)



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden

Quelle: Peter Teicher, Architekt + Stadtplaner BDA, Hannover 2022

## 4 PLANINHALTE

### 4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

#### 4.1.1 Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung leitet sich aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans ab. Dieser sieht für das Plangebiet eine Wohnbaufläche (W) vor.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht ebenfalls vor, Wohngebäude zu errichten. Er entspricht damit den Vorgaben für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. In allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude allgemein zugelassen. Der Bau von hochwertigen Wohnungen mit einem sehr guten Wohnstandard ist Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die zulässige Nutzung 3. „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ ist nur zugelassen, solange sie die Hauptnutzung des Wohnens nicht stört und dieser untergeordnet bleibt. Die in § 4 Abs. 2 ebenso zugelassenen Nutzung 2. „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe“ und sind im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht vorgesehen. Ebenso wenig sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 1.-4. vorgesehen. Außer für Brandschutz- und Sicherungsmaßnahmen sind Ausnahmen nicht zulässig.

#### 4.1.2 Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird auch festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die exakte Definition des „Vorhabens“ erfolgt erst durch den Durchführungsvertrag und den jeweils in ihm enthaltenen Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser kann später auch abgeändert oder ausgetauscht werden, soweit er sich im planungsrechtlichen Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 hält.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein grundlegendes Element des Städtebaus. Das Äußere der neuen Wohnanlage wird wesentlich dadurch bestimmt, wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf. Im § 16 Abs. 2 BauNVO werden die festsetzbaren Maßbestimmungsfaktoren aufgezählt.

#### 4.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Der Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ 1 beträgt in allgemeinen Wohngebieten 0,4. Die im Bauantrag vom 09.11.2022 errechnete Grundflächenzahl beträgt 0,4, so dass der Orientierungswert mit dieser Festsetzung eingehalten wird.

Für die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen-geschoss außerhalb des Grundrisses der Wohngebäude wird eine zweite Grundflä-chenzahl festgesetzt, die GRZ 2. Sie beträgt aufgrund der Flächenverfügbarkeit 0,75 und entspricht damit der für die Stadt Königslutter am Elm im Übergangsbe-reich des Kernbereichs zu den umliegenden neueren Wohngebieten typischen en-geren Bebauung.

#### 4.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Für den oberen Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen wird die Traufhöhe (TF) festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe) beträgt beim Haus A = 9,95 m = 138,88 ü.NN, beim Haus B = 10,95 m = 139,88 ü.NN. Der untere Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO) ist die Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, das ist die Höhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche des Parkplatzes P4 Niedernhof<sup>1</sup>.

Eine Höhenfestsetzung in einem Bebauungsplan (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO), die als unteren Bezugspunkt die nächstgelegene öffentliche Verkehrsflä-che und als oberen Bezugspunkt die Traufhöhe bezeichnet, ist hinreichend be-stimmt<sup>2</sup>. Dennoch muss städtebaulich begründet werden, weshalb die Gesamthö-hen der baulichen Anlagen, die beim Haus A 20,40 m und beim Haus B 17,10 m betragen werden, der Örtlichkeit angemessen sind. Begründet werden kann dies mit der Nähe zum historischen Zentrum der Stadt, welches den Wohnzwilligen direkt gegenüberliegt.



ALK 1:5.000 (unmaßstäblicher Ausschnitt)

Blick zur Stadtkirche vom Niederhof

Quelle: [http://www.raymond-faure.com/Koenigs-lutter/Koenigslutter\\_Elm\\_Stadtkirche.html](http://www.raymond-faure.com/Koenigs-lutter/Koenigslutter_Elm_Stadtkirche.html) (Zugriff 18.11.2022)

Die Stadtkrone „An der Stadtkirche“ besteht aus der Kirche St. Sebastian und St. Fabian, der Wichernschule, dem Rathaus und weiteren Gebäuden, die allesamt hö-her aufragen und schon im SICKELbereich etwas höher liegen als das geplante Bau-vorhaben. Vor allen anderen Gebäuden ragt die Stadtkirche über alle anderen bau-lichen Anlagen hinaus. Die Giebelseite der Wohnzwillinge steht diesem städtebau-lich wie kulturhistorisch wirksamen Ensemble in respektvollem Abstand gegenüber. Sie nimmt mit der gewählten Formensprache mittelalterliche, steil aufragende Dachformen auf, und interpretiert sie in moderner Weise.

<sup>1</sup> Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg (VGH BW), Urteil vom 09.05.2019 – 5 S 2015/17

<sup>2</sup> OVG Lüneburg 1. Senat, Urteil vom 01.09.2022, 1 LB 13/21, ECLI:DE:OVGNI:2022:0901.1LB13.21.00

#### **4.3 Bauweise und die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Bauweise beschreibt die Anordnung des Gebäudes im Verhältnis zu seinen jeweiligen Nachbargrundstücken. Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaus. Die Bauweise ist eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die Bauweise nicht berührt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die offene Bauweise ist durch einen seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet, der landesrechtlich durch die NBauO festgelegt ist. Der Abstand beträgt 0,5 H, mindestens jedoch 3 m.

#### **4.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind solche, die sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem hauptsächlichen Nutzungszweck der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienen und dieser untergeordnet sind<sup>3</sup>. Eine dem Nutzungszweck eines Grundstücks dienende Nebenanlage, hat im Hinblick auf die Hauptnutzung daher eine helfende Funktion.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Geltungsbereich vor allem als Abstellräume an der Rückseite der Garagenanlage vorgesehen. Die Abstellanlagen werden notwendig, da der Untergrund unter den Wohnzwillingen als Tiefgarage genutzt wird. Die Tiefgarage selbst wird samt ihrem Fahrstuhl ebenfalls als Nebenanlage gerechnet, soweit sie sich nicht direkt unter dem Wohngebäude befindet und mit diesem deckungsgleich ist. Andere Nebenanlagen wie unbefestigte Rettungs- und Revisionswege sind ebenfalls zugelassen.

#### **4.5 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

##### **4.5.1 Park- und Stellplatzflächen**

Der vorhandene öffentliche Parkplatzfläche P4 „Niedernhof“ ist im Zuge der Umlegung der Bundesstraße B 1 entstanden. Für die BesucherInnen des Stadtzentrums waren infolge der Umlegung der B 1 insgesamt 115 neue Parkplätze angelegt worden. Mittels dreier Fußwege sollte die Innenstadt erreicht werden können. Die Parkplatzfläche wurde im Bebauungsplan „Stadtzentrum I“ als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Park- und Stellplatzflächen“ ausgewiesen. Sie wird Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48, zgl. tlw. Aufhebung des Bebauungsplans „Stadtzentrum I“ und bleibt unverändert erhalten.

Darüber hinaus dient diese Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung künftig auch der öffentlichen Erschließung der Flurstücke 156, 157/3, 353/3, 153/7, 350/753, 153/12 und 153/15.

##### **4.5.2 Überführende Verkehrswege**

Die vorhandene Zufahrt zu dem östlich der Lutter gelegenen Grundstück, die zwischen zwei Garagenanlagen verläuft, wird als Verkehrsfläche mit besonderer

---

<sup>3</sup> vgl. BVerwG, U. v. 17.12.76

Zweckbestimmung „Zufahrt 1“ ausgewiesen. Die Zufahrt wird öffentlich gewidmet, damit sie uneingeschränkt die Erschließung sicherstellt und dem Brandschutz und der Müllabfuhr dienen kann.

Eine zweite Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Zufahrt 2“ befindet sich im Süden des Plangebiets. Es handelt sich um eine private Verkehrsfläche. Hierüber wird das Flurstück 353/3 erschlossen, das als private Grünfläche bislang keine Erschließung besaß, und nun eine Zufahrt erhält.

Eine dritte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Zugang“ wird nördlich der östlichen Garagenanlage ausgewiesen. Es handelt sich um eine private Verkehrsfläche. Sie dient ausschließlich der fußläufigen Erschließung der Bauflächen östlich der Lutter.

#### 4.5.3 Einfahrten

Um die Erschließung von der Bundesstraße aus sicherzustellen, werden zwei Einfahrten festgesetzt. Die südliche (vorhandene) Ein- (und Ausfahrt) liegt am südwestlichen Rand des Plangebiet und stellt die einzige Einfahrt auf den öffentlichen Parkplatz P4 Niedernhof dar. Sie dient gleichzeitig der Erschließung der Bauflächen. Die Erreichbarkeit der östlich der Lutter gelegenen Bauflächen wurde festgestellt.

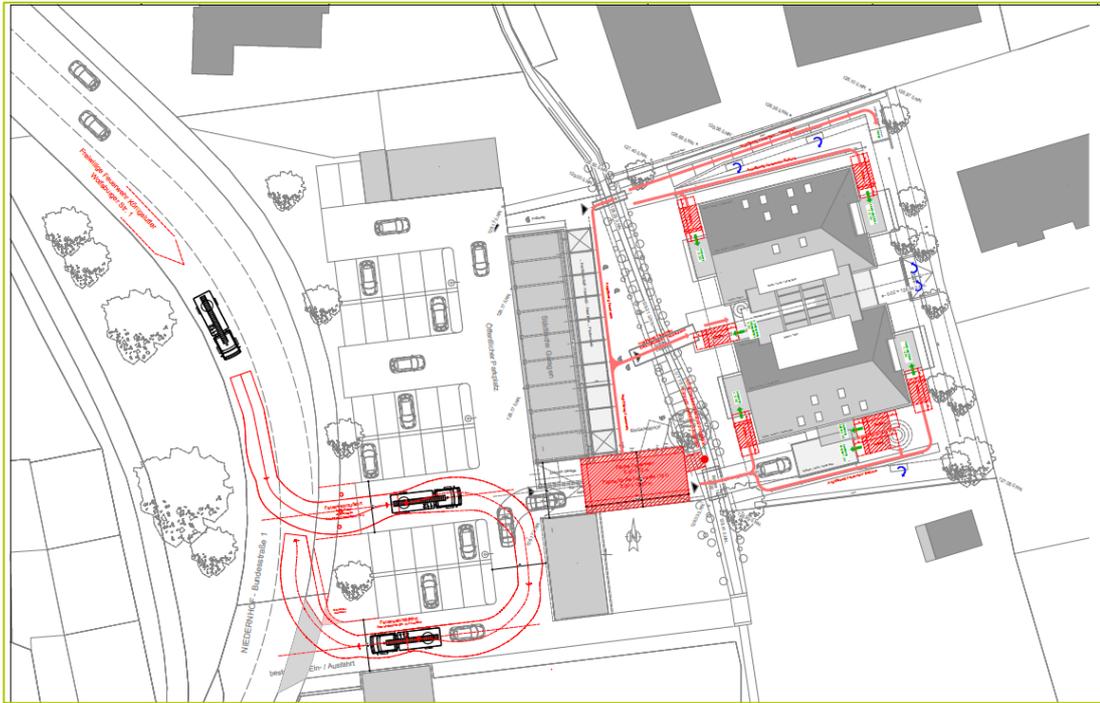


Bestehende Ein- und Ausfahrt Einfahrt für die Feuerwehr mit Sonderrechten. Quelle: Peter Teicher, Architekt + Stadtplaner BDA, Hannover 2023

Die zweite (noch zu schaffende) nördliche Einfahrt liegt zwischen dem südlichen und dem nördlich anschließenden Stellplatzbereich und dient künftig ausschließlich der Einfahrt durch die Feuerwehr und anderer Rettungsfahrzeuge mit Sonderrechten. Diese Einfahrt ist ansonsten für alle anderen Verkehre gesperrt. Die Ausfahrt der Feuerwehr ohne Sonderrechte, wie auch die der Entsorgungsfahrzeuge, erfolgt über die offizielle (südliche) Ein- und Ausfahrt. Hierzu wurde positiv geprüft, dass die Feuerwehr- und Müllfahrzeuge nach rechts abbiegen können, ohne in den Gegenverkehr zu geraten. Zu Verbesserung der Verkehrssicherheit muss die Einfahrt nach Norden hin um ca. 1,70 m aufgeweitet werden. Zusätzlich wird die Anlage eines Spiegels gegenüber der Ausfahrt geplant. Die Stadt regt zudem die Ausweisung einer Tempo-30-Zone auf der Bundesstraße an.

#### 4.5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die zwischen den beiden Ein- (und Ausfahrten) direkt an die öffentliche Verkehrsfläche der Bundesstraße B 1 angrenzenden Bereiche dürfen aus Sicherheitsgründen keine Ein- und Ausfahrt aufweisen. Sie sind entsprechend als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Da die Übergangsbereiche zum „Niedernhof“ (B1) schon als gut bewachsene Grünflächen ausgebildet wurden, bleiben sie bis auf die neue nördliche Sondereinfahrt unverändert erhalten.



Lageplan zum Brandschutznachweis mit der Eintragung der Feuerwehrausfahrt und der geänderten Löschwasserentnahmestelle. Quelle: Peter Teicher, Architekt + Stadtplaner BDA, Hannover 2023

#### 4.6 Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Lutter ist ein Gewässer II. Ordnung, für das die „Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung (Unterhaltungsordnung) für das Gebiet des Landkreises Helmstedt vom 25.08.1987“ gilt. Aufgrund ihrer Karstquelle oberhalb von Königslutter am Elm und der Reliefneigung innerhalb des Stadtgebiets, besteht bei der Lutter die Gefahr von Hochwasserereignissen. Zur deren Abwehr wurde schon vor langer Zeit an der Stobenstraße ein Abschlagsbauwerk errichtet, das die Hochwasserspitzen um die Innenstadt herum leitet.

Zusammen mit ihren Böschungsbereichen wird der Verlauf der Lutter im Plangebiet als „Wasserfläche und Fläche für den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses“ festgesetzt. Hierzu zählt auch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes für den Unterhaltungsverband Schunter, der auch für die Lutter zuständig ist (siehe 4.7).

#### **4.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Bei einem Teilbereich des Flurstücks 350/19 handelt es sich um eine private Grünfläche. Diese Grünfläche gehört zu einer einst größeren Fläche, die im Bebauungsplan „Stadtzentrum I“ der Stadt Königslutter am Elm als „Grünfläche“ festgesetzt worden war. Diese Grünfläche wurde in dem Bebauungsplan „Stadtzentrum I“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt (siehe Kap. 1.6). Die öffentliche Widmung dieser umfangreichen Grünfläche ist seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Stadtzentrum I“ allerdings nicht eingetreten.

Der Teilbereich des Flurstücks 350/19 wird daher im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48, zgl. tlw. Aufhebung des Bebauungsplans „Stadtzentrum I“ als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Die Festsetzung dient ihrer fortdauernden Erhaltung. Zulässig sind in der Grünfläche allein ausnahmsweise zulässige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. „Die Zweckbestimmung einer ausnahmsweise zulässigen Nebenanlage in der als "private Grünfläche/Gartenland" festgesetzten Fläche muss sich an deren Nutzungszweck als Grünfläche bzw. bewirtschaftetes Gartenland orientieren. Zu den Wesensmerkmalen einer untergeordneten Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO gehört es, dass sie dem primären Nutzungszweck des Grundstücks und der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung sowohl in funktioneller als auch in räumlich-gegenständlicher Hinsicht dienend zu- und untergeordnet ist.“<sup>4</sup>

#### **4.8 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

„Die Quellen der Bäche Lutter, Schunter, Schierpkebach und Wabe befinden sich in den Waldgebieten des Elms, stellen regionale Verbundachsen der gewässerbezogenen Arten dar und werden daher im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (ML 2017) als „Vorranggebiete Biotopverbund“ ausgewiesen.“<sup>5</sup> Sie sind im „Freiraumkonzept für den Regionalverband Großraum Braunschweig FRERK 2021 als „Vorranggebiet für den Biotopverbund mit linienhafter Ausprägung“<sup>6</sup> ausgewiesen. Die unter 4.7 ausgewiesene Wasserfläche der Lutter wird daher zusätzlich als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)“ festgesetzt.

Die Fläche ist vor entgegenstehenden Nutzungen, z. B. Versiegelungen, dauerhaft freizuhalten. Die Böschungsbereiche sind als Grünlandbereiche zu erhalten und dürfen nur extensiv genutzt werden. Ausnahmen sind nur zur Querung mittels Brücken gestattet. Diese sind so anzulegen, dass keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Wasser und die begleitenden Grünlandbereiche zu erwarten sind.

#### **4.9 Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Gemäß § 6 der „Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung (Unterhaltungsordnung) für das Gebiet des Landkreises Helmstedt vom 25.08.1987“ und festgelegt durch den Unterhaltungsverband Schunter, muss auf der Ostseite der Lutter ein 3,5 m breiter Streifen entlang der oberen Böschungskante freigehalten werden, um mit Räumgeräten die Bewirtschaftung des Gewässers zu

<sup>4</sup> BVerwG, Beschluss v. 11.4.2017, 4 B 11.7, ZfBR 2017, S. 587, Punkt 5

<sup>5</sup> LK Helmstedt (2021): Managementplan für das FFH-Gebiet DE 3730-303 „Nordwestlicher Elm“, S. 64f.

<sup>6</sup> REGIONALES FREIRAUMSICHERUNGS- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT (FREK) für den Regionalverband Großraum Braunschweig Endbericht 2020, S. 109ff.

ermöglichen. Dafür wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des zuständigen Unterhaltungsverbandes Schunter festgesetzt.

#### **4.10 Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

In der Planung für den Parkplatz P 4 (siehe Kapitel 4.5.1) wurden im Bebauungsplan „Stadtzentrum I“ (1992) auch Garagen vorgesehen, die neben- und zueinandergesetzt zusätzlich zum aktiven Schallschutz gegen den Verkehrslärm auf der Bundesstraße B 1 dienen sollten. Die im Bebauungsplan „Stadtzentrum I“ ausgewiesenen Flächen für Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 unverändert übernommen und können so auch weiterhin dem Schallschutz dienen.

#### **4.11 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 01/2018) erforderlich sind. Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 07.10.2022, Az: 551488085-B01. Die schon im Ursprungsplan festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen müssen in Form der vorhandenen Garagen oder einer 4 m hohen Lärmschutzmauer erhalten bleiben, da sie Berechnungsgrundlage der schalltechnischen Untersuchung sind.

#### **4.12 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt direkt über die Straße „Niedernhof“ (Bundesstraße B 1). Im Innern des Plangebiets werden die Bauflächen über die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ sowie über eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Zufahrt 1“ sowie für das außerhalb des Plangebiets hinterliegende Grundstück Nr. 11 über eine private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Zufahrt 2“ erschlossen.

#### **4.13 Übrige Ver- und Entsorgungen**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Medien erfolgt durch vorhandene Anschlüsse an vorhandene Leitungstrassen.

- ▶ Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über die E.ON Avacon Netz GmbH in Helmstedt.
- ▶ Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Helmstedt. In einem Ortstermin mit dem Vertreter der Abfallberatung des Landkreises Helmstedt am 23.08.2022 wurde festgestellt, dass das Müllfahrzeug grundsätzlich rückwärts zur Abfallaufnahme fahren kann, wenn der private Zufahrtsbereich öffentlich gewidmet wird.
- ▶ Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Königslutter.
- ▶ Das Niederschlagswasser wird über die kommunale Kanalisation abgeleitet. Eine Einleitung in das Oberflächengewässer (Lutter) ist mittels einer wasserrechtlichen Erlaubnis auch möglich.
- ▶ Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die Stadtwerke Königslutter sowie direkt im Plangebiet über eine nachrichtlich übernommene Löschwasserentnahmestelle an der Lutter.
- ▶ Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Wolfsburger Entwässerungsbetriebe Außenstelle Kläranlage Königslutter am Elm.

## 5 UMWELTPRÜFUNG

Der Planungsraum weist durch die angrenzenden Wohnbebauungen und durch die Anlage der Bundesstraße B 1 sowie von Stellflächen für den ruhenden Verkehr und Garagenanlagen eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete, ist durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten.

Nach Aussage der Stadt wurde im Zuge der Umlegung der Bundesstraße B 1 und der Anlage von Stellflächen für den ruhenden Verkehr sowie der Garagenanlagen der bislang in diesem Bereich verrohrte Flusslauf der Lutter geöffnet und seitdem als offener Flusslauf geführt. Der Verlauf der Lutter wird in der Landesraumordnung als Vorranggebiet Biotopverbund festgestellt. An diesem Umstand wird durch die vorliegende Planung nichts geändert. Die Lutter verbleibt in dem vorliegenden offenen Verlauf und die vorgesehene Bebauung verbleibt in dem vorgeschriebenen Abstand.

Aus diesem Grund wird von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Nach Umsetzung der Maßnahme verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen nach Bundesnaturschutzgesetz.

## 6 FLÄCHENBILANZ

Planzeichen	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>1.643,60</b>	<b>41,95%</b>
<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>	<b>1.977,81</b>	<b>50,48%</b>
Parkplatz	1.727,53	44,09%
Zufahrt (ohne Überquerung der Lutter wg. Überlagerung)	219,40	5,60%
Zugang (ohne Überquerung der Lutter wg. Überlagerung)	30,89	0,79%
<b>Grünfläche</b>	<b>160,14</b>	<b>4,09%</b>
<b>Wasserfläche</b>	<b>136,51</b>	<b>3,48%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>3.918,31</b>	<b>100,00%</b>

## 7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

### **Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum**

Hingewiesen wird die Verwendung von LED-Leuchtmitteln in einer warmweißen Lichtfarbe für die Beleuchtung der öffentlichen Bereiche. Die Außenflächentemperatur darf 60 Grad nicht überschreiten. Die Leuchtmittel sollen möglichst keine kurzwelligeren blauen und keine UV-Lichtanteile besitzen. Durch die Verwendung von

vollständig abgeschlossenen Lampengehäusen soll zudem das Eindringen von Insekten verhindert werden.

### **Archäologische Verdachtsfläche**

Der Landkreis Helmstedt weist darauf hin, dass sich aufgrund der direkten Nähe zu archäologischen Fundstellen und der Lage des Plangebietes, der Vorhabenbereich in einer archäologischen Verdachtsfläche befindet. Daher ist es erforderlich gem. § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG), im Vorfeld von Baumaßnahmen oder der Erschließungsarbeiten 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.

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. Der Landkreis weist 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 der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

## **8 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG**

### **8.1 Bodenordnung**

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

### **8.2 Behandlung des Bodens**

Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB ist mit dem anfallenden Bodenabtrag und -aushub gemäß den DIN 18300 und 18915 zu verfahren. Nach Abtrag zum Zwecke der Erschließung der Privatgrundstücke ist der zuvor gesondert abgetragene und gelagerte humose Oberboden wieder aufzubringen, ohne aber das Gelände in seiner natürlichen Höhe zu beeinflussen oder zu verändern. Verbleibende Überschussmengen des sterilen Unterbodens sowie des humosen Oberbodens sind abzufahren oder anderweitig einzusetzen.

### **8.3 Erschließung**

Das Plangebiet kann erschlossen werden.

### **8.4 Allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel**

Es wurden bislang keine Sondierungen und keine Räumungen durchgeführt, sodass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht.

## 9 VERFAHENSÜBERSICHT

### Verfahrensschritte

<i>Aufstellungsbeschluss</i> <i>§ 2 Abs. 1 BauGB</i>	Verwaltungsausschuss	05.07.2022
<i>Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</i> <i>§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB</i>	Verwaltungsausschuss	
	Bekanntmachung	
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
<i>Abwägung und Satzungsbeschluss</i> <i>§ 1 Abs. 7 BauGB u. § 10 Abs. 1 BauGB</i>	Stadtrat	
	Bekanntmachung/ Inkrafttreten	

## 10 VERFAHRENSVERMERK

Der Entwurf der Begründung hat mit dem dazugehörigen Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.03.2023 bis 06.04.2023 öffentlich ausgelegen.

Der Stadtrat Königslutter am Elm hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 „Erweiterung Stadtzentrum I – Wohnanlage an der Lutter“, zgl. teilw. Aufhebung des Bebauungsplans „Stadtzentrum I“, der im Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wurde, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, in seiner Sitzung am \_\_. \_\_ 202\_\_ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Königslutter am Elm, den \_\_. \_\_. 202\_\_

Unterschrift Bürgermeister

## 11 ANLAGEN

bsp ingenieure (2022): Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten. Braunschweig.

Dekra Automobil GmbH (2022): Prognose von Schallimmissionen. Hamburg.