

### Vorlage

an den Rat der Stadt Helmstedt  
über den Verwaltungsausschuss  
über den Bau- und Umweltausschuss

#### **Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan K 336 „Mörikestraße / Raabestraße“ -Satzungsbeschluss-**

Die Stadt Helmstedt hat in den letzten Jahren unter dem Rückgang der Einwohnerzahlen zu leiden. Deshalb ist es langfristiges Ziel der Stadt, Einwohner zu halten und wo möglich neue Einwohner zu gewinnen. Hierzu gehört die qualitätvolle Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Wohnstandorte.

Aus dem Planungsgebiet ‚Mörikestraße / Raabestraße‘ wurden in der Vergangenheit immer wieder Bauwünsche einzelner Eigentümer an die Stadt herangetragen, die aufgrund des bestehenden Planungsrechtes zunächst als nicht zulässig beurteilt werden mussten. Vor diesem Hintergrund wurde ein neuer Bebauungsplan für das Plangebiet erarbeitet. Ziel der Planung ist es, durch diesen neuen Bebauungsplan die Festsetzungen des bestehenden einfachen Bebauungsplanes von 1961 an heutige Ansprüche anzupassen und dabei den positiven Charakter der Wohnquartiere weitestgehend zu erhalten.

Mit Schreiben vom 18.02.2011 sind die Träger der öffentlichen Belange gem. § 4 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) von der Planung unterrichtet worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 (1) BauGB am 14.02.2011 in Form einer Bürgerversammlung im Ratssaal der Stadt Helmstedt durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden in die Planung eingearbeitet und befinden sich mit dem Vorschlag der Abwägung als Anlage in der Begründung.

Die während der öffentlichen Auslegung vom 05.01.2012 bis einschließlich 06.02.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgten Anregungen sind in der Begründung abgedruckt und jeweils mit einer Abwägung versehen. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.01.2012 beteiligt worden.

Nach dem Inkrafttreten einiger Paragraphen der neuen Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) am 12.04.2012 ist die in der Begründung diesbezüglich betreffende Passage (S. 10, „Gartenseitige Erweiterung – Bereich C“) an den aktuellen Gesetzesstand angepasst worden.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Abwägung der in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen wird beigetreten (ab Seite 16 in der Begründung zum Bebauungsplan).
2. Der Bebauungsplan Nr. K 336 "Mörikestraße/ Raabestraße" wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt.

Im Auftrag

(Kubiak)

Anlage

Planzeichnung, Planzeichenerklärung, textliche Festsetzungen, Begründung



# Planzeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB

- WR** Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Textliche Festsetzungen zu Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB  
Garagen und Nebenanlagen gem. § 23 (5) BauNVO
- Textliche Festsetzungen zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gem. § 23 (5) BauNVO

## Maß der Baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Textliche Festsetzung zur Größe der Grundfläche gem. § 16 (2) Nr. 1 BauGB
- z.B.: 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
- z.B.: 0,4 Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
- z.B.: 4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
- Textliche Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

## Bauweise, überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
- Textliche Festsetzung zur Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO  
und zu vom Bauordnungsrecht abweichenden Maß der Tiefe der Abstandsflächen gem. § 9 (1) Nr. 2a BauGB
- Textliche Festsetzung zur Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO und § 22 (4) BauNVO
- Textliche Festsetzung zur Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO und § 22 (4) BauNVO
-  Baugrenze gem. § 23 (1) BauNVO

## Örtliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

-  Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

## Sonstige Planzeichen

-  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und § 22 BauNVO
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B.-Planes gem. § 9 (7) BauGB
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 9 (7) BauGB

# Textliche Festsetzungen

- 1** Art der baulichen Nutzung - Garagen, Nebenanlagen  
(Reihenhäuser Mörikestraße)

Innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

(§ 23 (5) BauNVO)
  
- 2** Art der baulichen Nutzung - Garagen, Nebenanlagen  
(gesamtes Planungsgebiet bis auf Reihenhäuser Mörikestraße)

Innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Gebäude gem. § 2 (2) NBauO nicht zulässig.

(§ 23 (5) BauNVO)
  
- 3** Maß der baulichen Nutzung - überbaubare Grundfläche  
(Reihenhäuser Mörikestraße)

Die zulässige Grundfläche entspricht dem Flächeninhalt, der innerhalb der Baugrenzen ausgewiesen ist.

(§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
  
- 4** Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen  
(Reihenhäuser Mörikestraße)

Für den Ursprungsbaukörper (Bereich B) gilt eine zwingende Firsthöhe von 8,20 m. Im Bereich A (Straßenseite) wird eine maximale Gebäudehöhe von 3,40 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der ursprünglichen Reihenhäuser.

(§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
  
- 5** Bauweise  
(Reihenhäuser Mörikestraße vorderer Bereich A)

Im Bereich A wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Es kann ein Abstand eingehalten werden, der dann aber mind. 1,00 m betragen muß.

(§ 22 (3) BauNVO, § 9 (1) Nr. 2a BauGB)
  
- 6** Bauweise  
(Reihenhäuser Mörikestraße Bestandsbaukörper Bereich B)

Im Bereich B wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Abweichend von der geschlossenen Bauweise sind Reihenendhäuser mit Grenzabstand zulässig.

(§ 22 (3) BauNVO, § 22 (4) BauNVO)
  
- 7** Bauweise  
(Reihenhäuser Mörikestraße Garten Bereich C)

Im Bereich C ist offene Bauweise festgesetzt. Sofern nicht an die Grundstücksgrenze gebaut wird, kann ausnahmsweise auch ein Abstand zwischen 3,00 und 1,00 m zugelassen werden.

(§ 22 (2) BauNVO, § 9 (1) Nr. 2a BauGB)

## **Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. K 336 „Mörikestraße, Raabestraße“

### **1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Innenstadt von Helmstedt, zwischen Goethestraße und Lessingschule. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,7 ha.

Die Abgrenzung kann dem folgenden Kartenausschnitt entnommen werden.

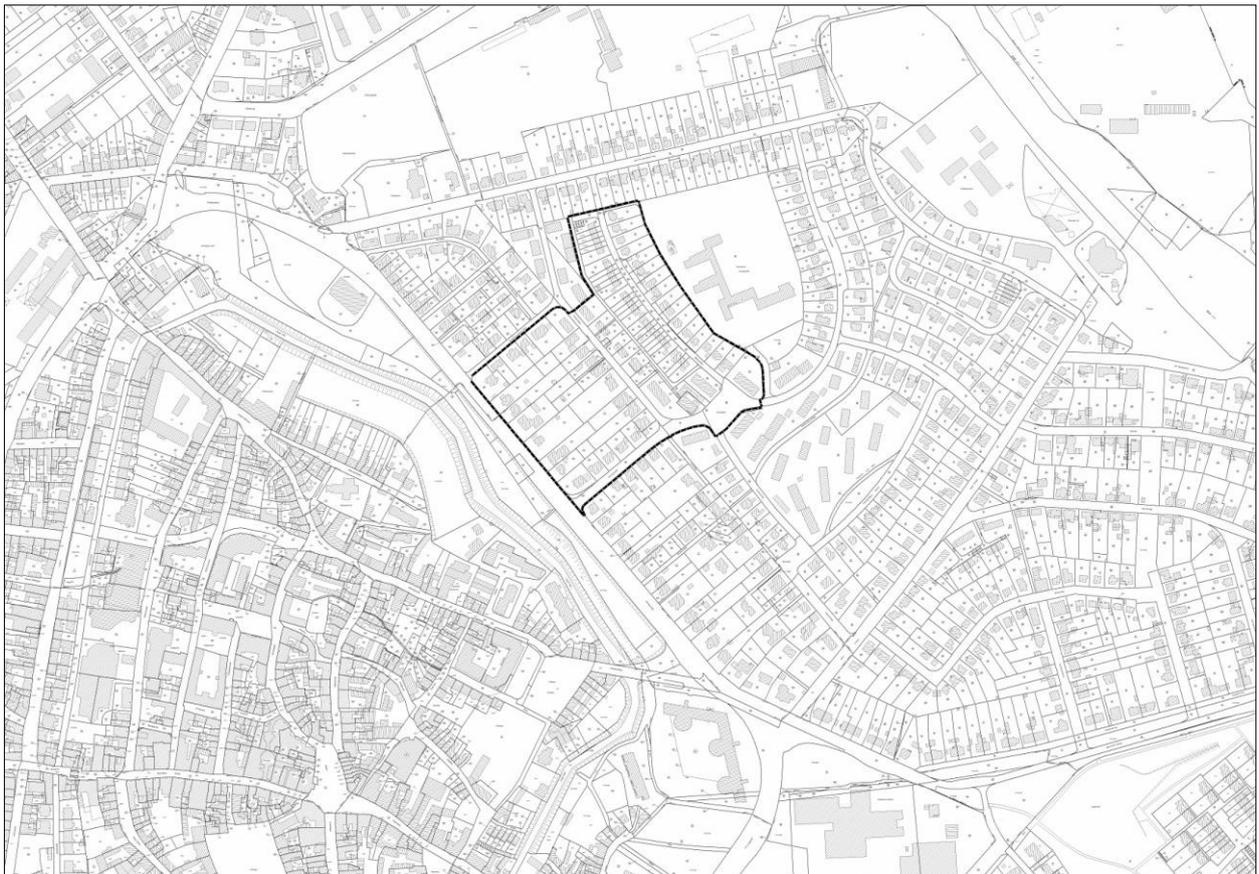


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## 2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Aus dem Planungsgebiet wurden immer wieder Bauwünsche einzelner Eigentümer an die Stadt herangetragen, die aufgrund des bestehenden Planungsrechtes zunächst als nicht zulässig beurteilt werden mussten.

Die gewünschten Vorhaben betrafen insbesondere eine weitere Wohnbebauung im Blockinnenbereich des Baublocks Goethe- / Lessing- / Raabestraße und Gerhard Hauptmann-Weg sowie Wohnhaus-Erweiterungen im Bereich Mörikestraße und Raabestraße.

Die Stadt Helmstedt hat in den letzten Jahren unter dem Rückgang der Einwohnerzahlen zu leiden. Langfristiges Ziel der Stadt ist es, Einwohner zu halten und wo möglich neue Einwohner zu gewinnen. Hierzu gehört die qualitätvolle Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Wohnstandorte, insbesondere in Innenstadtnähe.

Vor diesem Hintergrund wird ein neuer Bebauungsplan, der den bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahre 1961 ersetzen soll, für das beschriebene Plangebiet erarbeitet. Die Überarbeitung der Baulinien und engen Baugrenzen im Bereich der Reihenhäuser Mörikestraße und die Festsetzungen im Baublock Goethestraße / Raabestraße bilden dabei die Schwerpunkte der Planung. Des Weiteren ist der Erhalt der baulichen Erscheinung der 50er Jahre-Siedlung in ihrer ortstypischen Prägung von besonderer Bedeutung.

Ziel der Planung ist es, die Festsetzungen an heutige Ansprüche anzupassen und dabei den positiven Charakter der Wohnquartiere weitestgehend zu erhalten. Die Planung dient der langfristigen Einwohnerbindung und somit einer nachhaltigen Entwicklung Helmstedts.

## 3 Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich ist in allen Bereichen durch eine Wohnnutzung geprägt und gliedert sich grundsätzlich in drei Teilbereiche:

- den **Baublock** umrahmt von Goethestraße, Lessingstraße, Gerhard-Hauptmann-Weg und Raabestraße,
- die dem Baublock gegenüberliegende **Bebauung der Raabestraße mit dem Lessingplatz** und
- **die Mörikestraße** mit ihrer prägenden Reihenhausbebauung auf der einen und den kleinen auf Hanggrundstücken gelegenen Stadthäusern auf der anderen Seite.

### **Baublock**

Der Baublock ist nur entlang der Straßenzüge bebaut. Der Blockinnenbereich ist frei von Hauptgebäuden und wird durch Privatgärten genutzt. Vereinzelt stehen Gartenhäuschen und kleinere Schuppen in der Fläche. Vom Gebäudetypus sind Einfamilienhäuser, villenartige Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten vorhanden. Die Geschossigkeit variiert zwischen ein und zwei Geschossen. An der Goethestraße steht das einzige 3-geschossige Haus.

### **Bebauung an der Raabestraße mit Lessingplatz**

Die nordöstliche Bebauung an der Raabestraße ist durchgängig zweigeschossig und besteht aus sechs Doppelhäusern, einem Einfamilienhaus und zwei Geschosswohnungsbauten.

Am Lessingplatz befindet sich ein ehemaliger Lebensmittelladen (eingeschossig), in dem bis vor kurzem eine Bäckerei betrieben wurde. An den Laden ist ein Wohnhaus (zweigeschossig) angeschlossen. Nordöstlich der ehemaligen Bäckerei steht ein dreigeschossiger Wohnblock; an der Kopfseite des Lessingplatzes befindet sich ein weiterer Geschosswohnungsbau (zweigeschossig).

### **Mörikestraße**

An der südwestlichen Seite der Mörikestraße stehen 26 zweigeschossige Reihenhäuser, die 1955 von der BKB (Braunschweigische Kohlen-Bergwerke) errichtet wurden. Nordöstlich der

Mörikestraße stehen ebenfalls Wohngebäude eines Typs aus dem Jahr 1955. Diese Gebäude wurden giebelständig als freistehendes Einfamilienhaus und traufständig als Doppelhaus ausgeführt. Alle Einzel- und Doppelhäuser sind eingeschossig.



Abb. 2: Bestandsanalyse

## 4 Bestehende Bauleitplanung

### 4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für den Baublock im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches mit Ausnahme des Grundstücks Lessingstraße 54 ein allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Das Grundstück Lessingstraße 54 wird als reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

Die Bereiche nordöstlich der Raabestraße und die Mörikestraße zu beiden Seiten werden als reine Wohngebiete (WR) dargestellt.



Abb. 3: Darstellung des Flächennutzungsplanes

### 4.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet ist Teil des Plangebietes „Aufbauplan Warneckenberg“. Dieser einfache Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1961. Er enthält Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen), in Teilbereichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (für einen Teil der Gebäude die Festsetzungen der maximalen Geschossigkeit) sowie die Festsetzung der örtlichen Verkehrsfläche.

Festsetzungen zum Maß der Grundflächennutzung und zur Art der Nutzung enthält er nicht.

## **5 Planungsverlauf und konkrete Ziele der Planung**

### **Baublock**

Der unter 2 beschriebene Planungsanlass führte zunächst zur planerischen Auseinandersetzung mit dem Baublock Goethe- / Lessing- / Raabestraße und Gerhard Hauptmann-Weg.

Aus planerischer Sicht scheint eine Nachverdichtung der Bebauung im Blockinnenbereich einerseits sinnvoll, weil sie die Innenentwicklung und Nachverdichtung und damit im Sinne des § 1a (2) BauGB den sparsamen Umgang mit Grund und Boden unterstützt.

Andererseits ist vor dem Hintergrund des hohen Durchschnittsalters der Bewohner mittelfristig zu erwarten, dass viele Wohnhäuser in diesem Gebiet an neue Eigentümer übergehen werden. Angesichts sinkender Einwohnerzahlen ist in Zukunft mit einem Überangebot an Wohnraum im Planungsbereich zu rechnen. Durch die Ermöglichung der Blockinnenbebauung würde das Überangebot noch verstärkt. Letztendlich kann dies zum Leerstand älterer Gebäude führen.

Zudem besitzt die freie durchgrünte Blockinnenfläche eine städtebauliche Qualität, die diesen Wohnstandort besonders auszeichnet und ihm zusätzliche Attraktivität verleiht.

Eine Befragung aller Eigentümer im April 2010 kam bei 85%iger Beteiligung zu dem Ergebnis, dass 76% der Eigentümer kein Interesse an einer Bebauung ihres rückwärtigen Grundstückes haben und immerhin 66% eine grundsätzliche Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücke ablehnen.

Aus diesen Gründen sieht die Planung durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche zwar gegenüber dem Aufbauplan größere Möglichkeiten für Bestandserweiterungen vor, eine Bebauung des Blockinnenbereiches wird jedoch – wie bisher – nicht ermöglicht.

### **Raabestraße mit Lessingplatz**

Im Bereich der Raabestraße besteht bisher kein bekannter Erweiterungsbedarf der Wohnhäuser. Trotzdem soll auch in diesem Bereich die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke erhöht werden um weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen. Zusätzlich soll die vorhandene Nutzung planungsrechtlich gesichert werden.

Am Lessingplatz steht ebenfalls die Sicherung der Wohnbebauung im Vordergrund.

### **Mörikestraße**

Im Bereich der Mörikestraße sind, wie unter 2 erwähnt, bereits die Wünsche nach Erweiterungen der bestehenden Bebauung an die Verwaltung herangetragen worden.

Die ursprünglichen BKB - Baukörper sind hier noch gut ablesbar, vor allem die Reihenhäuser sind aufgrund der bisherigen strikten Bauvorgaben kaum verändert worden. Diese Siedlungsstruktur soll erhalten werden. Es soll aber auch die Möglichkeit eröffnet werden, die Bebauung der 50er Jahre zeitgemäß ergänzen bzw. erweitern zu können. Hierzu gehört die Möglichkeit, die Wohnfläche zu vergrößern sowie den Anbau von z.B. Windfängen im Eingangsbereich zu ermöglichen.

## **6 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung –**

#### **6.1.1 Baugebiete**

##### **Baublock**

Für den Bereich des Baublocks wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes (WA). Lediglich für das Grundstück Lessingstraße 54 stellt der Flächennutzungsplan ein reines Wohngebiet dar. Für die abweichende Darstellung dieses einzelnen Grundstücks fehlt nach heutiger Sachlage und auch in der Begründung zum Flächennutzungsplan eine städtebauliche Begründung. Von dieser Darstellung wird abgewichen, der Flächennutzungsplan wird angepasst.

##### **Raabestraße mit Lessingplatz**

Für den Bereich nordöstlich der Raabestraße sowie den Lessingplatz mit Ausnahme des bestehenden Einzelhandelsgeschäftes wird ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Um das mögliche Nutzungsspektrum für den ehemaligen Lebensmittelladen Lessingstraße 42 angemessen zu erweitern und damit möglichem Leerstand vorzubeugen, wird für dieses Grundstück ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung sind neben dem Wohnen auch der Versorgung des Gebietes dienende Betriebe, im Einzelfall auch andere nicht störende Gewerbe und die unter § 4 (2) Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen - wie z.B. Anlagen für soziale Zwecke - zulässig. Die Festsetzung für den Laden weicht geringfügig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan wird angepasst.

##### **Mörikestraße**

Für die Bebauung der Mörikestraße und die nordöstliche Bebauung an der Raabestraße wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Durch Festsetzung der Nutzung, die im Aufbauplan nicht enthalten war, wird dieser Wohnstandort planungsrechtlich gesichert.

#### **6.1.2 Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen**

Die bestehenden Vorgartenbereiche stellen eine besondere städtebauliche Qualität des Quartiers dar. Sie prägen das Straßenbild positiv und sind Teil des Quartierscharakters. Damit die Vorgartenbereiche geschützt werden, sollen sie von Bebauung freigehalten werden, denn eine Bebauung der Vorgartenbereiche würde den Straßenraum optisch einengen und den Charakter des Quartiers negativ beeinträchtigen.

Im Bereich der Reihenhäuser Mörikestraße soll aufgrund der geringen Grundstücksbreiten die Errichtung von Gebäuden außerhalb der Baugrenzen allein auf die im hinteren Bereich festgesetzte Fläche zur Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen konzentriert werden. Daher gelten in diesem Bereich die textlichen Festsetzungen Nr. 1:

##### **TF 1**

„Innerhalb der übrigen nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.“

(§ 23 (5) BauNVO)

Im übrigen Plangebiet bieten die bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen genügend Platz für die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden. Daher soll hier der Bereich zwi-

schen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze ebenfalls von baulichen Anlagen freigehalten werden. Dazu die textliche Festsetzung Nr. 2:

#### **TF 2**

„Innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO nicht zulässig.“

(§ 23 (5) BauNVO )

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **6.2.1 Grundflächenzahl und überbaubare Grundfläche**

Da es sich bei dem Bebauungsplan „Mörikestraße / Raabestraße“ um eine Bestandsüberplanung handelt und bisher keine Grundflächenzahlen festgesetzt waren, wurden für den gesamten Planungsbereich die bisher maximal überbaubaren Flächen (Flächen innerhalb der Baugrenzen) ermittelt, um festzustellen, welche maximale Ausnutzung der Grundfläche (theoretische GRZ) möglich gewesen wäre. Unter Berücksichtigung bestehender Bebauung und möglichen Erweiterungsoptionen wurden die neuen Grundflächenzahlen und Grundflächen festgesetzt.

Größtenteils wird für das Planungsgebiet die Grundflächenzahl von 0,3, in kleinen Teilen 0,4 und im Bereich der Mörikestraße die überbaubare Grundfläche innerhalb der Baugrenzen festgesetzt. § 17 BauNVO sieht für allgemeine und reine Wohngebiete eine maximale GRZ von 0,4 vor, die durch die Festsetzungen in jedem Fall eingehalten wird.

#### **Baublock**

Für den Baublock zwischen Mozartstraße, Lessingstraße, Gerhard-Hauptmann-Weg und Raabestraße wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht in etwa dem Maß der bisher überbaubaren Flächen, die aber aufgrund der schmalen Baufenster in Verbindung mit bauordnungsrechtlichen Einschränkungen nicht immer voll ausnutzbar waren.

Die erweiterten Baufenster im Zusammenhang mit den großen Grundstücksgrößen ergeben erweiterte Nachverdichtungsmöglichkeiten.

#### **Raabestraße mit Lessingplatz**

Für die Bebauung nordöstlich der Raabestraße und den Geschosswohnungsbau am Lessingplatz (Lessingstraße 38/40) wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Dies ist eine deutliche Einschränkung gegenüber der bisher theoretisch möglichen Bebauung, (GRZ von durchschnittlich 0,5). Da die tatsächliche Überbauung aber bei durchschnittlich 0,17 liegt, lässt eine GRZ von 0,3 ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten zu und fügt sich in die gesamte bauliche Dichte der Siedlung ein.

Für die beiden weiteren Geschosswohnungsbauten (Mörikestraße 54/56 und Raabestraße 23/25) und den Laden am Lessingplatz wird eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Somit sind im Bereich der Geschosswohnungsbauten maßvolle Erweiterungen möglich.

Der Laden mit angeschlossenen Wohnhaus stellt einen Sonderfall dar. Das Grundstück ist derzeit zu 47% überbaut, so dass hier durch den neuen Bebauungsplan eine Einschränkung erfolgt. Die bestehende Bebauung genießt Bestandsschutz.

#### **Mörikestraße**

Für den Bereich nördlich der Mörikestraße (Haus Nr. 1,3,7, ...31) wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht der bisher durchschnittlich ausgenutzten Grundflächenüberbauung.

Für den Bereich südlich der Mörikestraße (Reihenhäuser) wird die überbaubare Grundstücksfläche nicht durch GRZ sondern durch eine maximale Grundfläche (GR) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Dazu die textliche Festsetzung Nr. 3:

### **TF 3**

„Die zulässige Grundfläche entspricht dem Flächeninhalt, der innerhalb der Baugrenzen ausgewiesen ist.“

(§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

Die Baugrenzen werden durch in die Planzeichnung eingeschriebene Maße konkretisiert. Die Festsetzung hat gegenüber der Festsetzung einer Grundfläche mit fester Quadratmeterangabe den Vorteil, dass auch bei einer möglichen Zusammenlegung von Grundstücken die überbaubare Fläche weiterhin klar geregelt und eine weitgehende Gleichbehandlung der Grundstücke sichergestellt ist. Auf Grundstücken mit Reihenendhäusern können - entsprechend der Lage - ca. 42 qm mehr als auf Grundstücken mit Reihenmittelhäusern überbaut werden.

### **6.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Da die städtebauliche Struktur des Bestandes weitgehend gesichert werden soll, orientiert sich die Zahl der Vollgeschosse am Bestand und variiert zwischen einem und drei Geschossen.

#### **Baublock**

Für den gesamten Bereich des Baublocks wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt.

Das Gebäude Goethestraße Nr. 34 ist trotz der Festsetzungen des Aufbauplanes, der an dieser Stelle nur eine zweigeschossige Bebauung zulässt, genehmigt worden. Da sich die Dreigeschossigkeit städtebaulich nicht in den Baublock einfügt und auch nicht zu begründen ist, warum für dieses Grundstück eine dreigeschossige Bauweise zulässig ist, wird zukünftig für dieses Grundstück wie für den übrigen Baublock die Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Für das bestehende Haus gilt Bestandsschutz.

#### **Raabestraße mit Lessingplatz**

Im Bereich Raabestraße und Lessingplatz wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Für den Bereich der Gebäude Raabestraße 23 / 25, Mörikestraße 54 / 56 und Lessingstraße Nr. 42 wird die Zahl der Vollgeschosse auf drei festgesetzt, da die größere bauliche Höhe am Lessingplatz zur Platzausbildung beiträgt und sich an dieser Stelle städtebaulich einfügt.

#### **Mörikestraße**

In der Mörikestraße wird, abgesehen vom Bereich Mörikestraße 54 / 56, auf der nördlichen Straßenseite die Geschossigkeit mit eins, auf der südlichen Straßenseite mit zwei festgesetzt. Dies entspricht der Geschossigkeit des Bestandes.

### **6.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Diese Festsetzung wird lediglich für den Bereich Mörikestraße getroffen.

Die Höhenfestsetzungen sollen in Verbindung mit der örtlichen Bauvorschrift dazu dienen, das bauliche Erscheinungsbild des Bestandes zu wahren. Die Höhen werden in der textlichen Festsetzung Nr. 4 konkretisiert:

### **TF 4**

„Für den Ursprungsbaukörper (Bereich B) gilt eine zwingende Firsthöhe von 8,20 m. Im Bereich A (Straßenseite) wird eine maximale Gebäudehöhe von 3,40 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der ursprünglichen Reihenhäuser.“

(§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

### 6.3 Bauweise, Baugrenzen und Unterschreitung der Abstandsflächen

Die neu geplanten Festsetzungen zu Bauweise, Baugrenzen und Abständen sollen zum einen dem Bestandsschutz und damit auch der Sicherung des Ortsbildes im Planungsbereich dienen. Andererseits sollen die planungsrechtlichen Möglichkeiten für eine angemessene Modernisierung unter Berücksichtigung des Nachbarschutzes geschaffen werden.

Die Planungen wurden daher unter Beteiligung der Anwohner, zum Teil in schriftlicher Form sowie durch die Bürgerbeteiligung als Verfahrensschritt gem. § 3 (1) BauGB erarbeitet. Die herauskristallisierten Wünsche der Mehrheit der Anwohner sowie ihre bauordnungsrechtliche Anwendbarkeit wurden durch die folgenden Festsetzungen dezidiert umgesetzt.

#### 6.3.1 Bauweise

##### Baublock und Raabestraße mit Lessingplatz

Im gesamten Plangebiet, ausgenommen der Bereich Mörikestraße, wird die offene Bauweise ohne Abweichungsmöglichkeiten festgesetzt.

##### Mörikestraße

Im Bereich Mörikestraße sollen die ursprünglichen BKB-Reihenhäuser erhalten werden. Gleichzeitig soll ihre Erweiterung sowohl straßenseitig als auch auf der Gartenseite ermöglicht werden. Dazu wurde im März 2011 eine Befragung der Anwohner bzgl. der Nachbarzustimmung zu möglichen Erweiterungen durchgeführt.

###### straßenseitige Erweiterung (Bereich A):

In dem unter 6.5.3 beschriebenen 2 m breiten Erweiterungsbereich ist vor allem die Errichtung von Windfängen und Vorbauten vor den Eingangstüren zu erwarten. Aufgrund der geringen Grundstücksbreiten (ca. 6m Breite eines Reihemittelhauses) soll eine Erweiterungsbebauung sowohl direkt auf der Grenze als auch mit einem geringen Grenzabstand ermöglicht werden. Die Befragung der Anwohner hat ergeben, dass bei einer Beteiligung von 81% die Mehrheit von 57 % für den straßenseitigen Bereich A folgende Regelung bevorzugt: Es sollen Anbauten ohne Nachbarzustimmung möglich sein.

Diese Regelung wird durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO und der Festsetzung des Abweichens von den bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen nach § 9 (1) Nr. 2a gesichert. Die textliche Festsetzung Nr. 5 für den Bereich A lautet:

###### **TF 5:**

„Im Bereich A wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Es kann ein Abstand eingehalten werden, der dann aber mind. 1,00 m betragen muss.“

(§ 22 (3) BauNVO, § 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Es können also Erweiterungen ohne Nachbarzustimmung mit einem verringerten oder normalen Grenzabstand errichtet werden. Ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen den Anbauten bleibt gewahrt. Da das Baufenster lediglich 2 m Tiefe von der Gebäudeaußenkante hat, ist die Möglichkeit der Belichtung und Belüftung der Wohnräume nach wie vor gegeben. Auch die Wahrung des Brandschutzes ist aufgrund der geringen Baufenstertiefe gegeben. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben trotz der Unterschreitung der Abstandsflächen gewahrt.

###### Bestehende Baukörper (Bereich B):

Die bestehenden Baukörper sollen erhalten werden. Damit die Geschlossenheit der Reihenhäuser erhalten bleibt wird für diesen Bereich geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO festgesetzt. Da die Hausreihe durch Unterbrechungen in einzelne Abschnitte unterteilt ist und diese Unterteilung erhalten bleiben soll, wird für die Reihenendhäuser zusätzlich die Abweichung von der geschlossenen Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 6 für den Bereich B lautet:

**TF 6:**

„Im Bereich B wird geschlossenen Bauweise festgesetzt. Abweichend von der geschlossenen Bauweise sind Reihenendhäuser mit Grenzabstand zulässig.“

(§ 22 (3) BauNVO, § 22 (4) BauNVO)

**Gartenseitige Erweiterung (Bereich C):**

Für diesen Bereich hat sich die Mehrheit der Anwohner (ebenfalls 57 %) für folgende Regelung ausgesprochen: Gartenseitig sollen Erweiterungen nur mit Zustimmung der Nachbarn möglich sein.

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO werden die Grenzabstände zunächst nach § 5 NBauO bestimmt. Ohne Nachbarzustimmung muss also der Grenzabstand gem. § 5 (2) NBauO (in der Regel mind. 3 m) eingehalten werden. Für die Reihenmittelhäuser bedeutet dies, dass, sofern beide Nachbarn ihre Zustimmung versagen, eine gartenseitige Erweiterung nicht realisierbar ist.

Mit dem Inkrafttreten einiger Paragraphen der neuen NBauO am 12.04.2012 fällt der bislang an dieser Stelle herangezogene, alte § 8 (3) NBauO, der eine Erweiterung als Grenzbebauung mit Nachbarzustimmung für zulässig erklärt, weg. Die alte Regelung findet im neuen § 5 (5) ein Äquivalent, welches eine Erweiterung ohne Grenzabstand gestattet, wenn durch Baulast gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück entsprechend an diese Grenze gebaut wird. Die Übernahme einer Baulast muss der Nachbar selbst vornehmen, wodurch die „Nachbarzustimmung“ für eine gartenseitige Erweiterung auch nach der neuen NBauO gewährleistet ist.

Die bestehenden Reihenhäuser besitzen oft einen Kellerzugang von der Gartenseite. Diese Kellerzugänge sollen als Verbindung zum Keller z. B. zur Lagerung von Gartengeräten und in Verbindung mit der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im hinteren Gartenbereich erhalten bleiben. Gleichzeitig sollen sie eine bauliche Erweiterung nicht verhindern. Ebenso sollen bestehende Fenster zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse erhalten bleiben.

Aufgrund dieser städtebaulichen Belange soll, abweichend vom Bauordnungsrecht ein Abweichen von den Abstandsvorschriften gem. § 13 (1) Nr. 3 NBauO ausdrücklich gestattet werden, wenn die bestehenden Grundrisse eine Erweiterung als Grenzbebauung gem. § 5 (5) NBauO nicht sinnvoll erscheinen lassen, weil z.B. der Zugang zum Keller verbaut oder die Belichtung und Belüftung der Küche beeinträchtigt wird.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 für den Bereich C lautet:

**TF 7:**

„Im Bereich C ist offene Bauweise festgesetzt. Sofern nicht an die Grundstücksgrenze gebaut wird, kann ausnahmsweise auch ein Abstand zwischen 3,00 und 1,00 m zugelassen werden.“

(§ 22 (2) BauNVO, § 9 (1) Nr. 2a BauGB)

**6.3.2 überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Geltungsbereich maßvoll erweitert.

**Baublock**

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich die gewünschten Nachverdichtungsmöglichkeiten an oder in direkter Nähe zum Bestand.

## **Raabestraße mit Lessingplatz**

Die Baufenster der Wohnbebauung an der Raabestraße werden maßvoll sowohl straßenseitig als auch rückwärtig erweitert.

Am Lessingplatz sind die Baugrenzen und Baulinien des Aufbauplanes restriktiv auf die Gebäudeaußenmaße festgesetzt. Diese strenge Festsetzung wird nicht weiter verfolgt. Der vorliegende Bebauungsplan erweitert das Baufenster bis auf Abstände zu den Verkehrsflächen auf die gesamte Grundstücksfläche.

Im Bereich des Grundstückes Lessingstraße Nr. 42 befindet sich die Ecke des Ladengeschäftes / der Überdachung im neu festgesetzten, nicht überbaubaren 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie. Diese bauliche Anlage hat auch den Festsetzungen des Aufbauplanes nicht entsprechen. Im Falle eines Neubaus sind die Baugrenzen einzuhalten, für das vorhandene Gebäude gilt Bestandsschutz.

## **Mörikestraße**

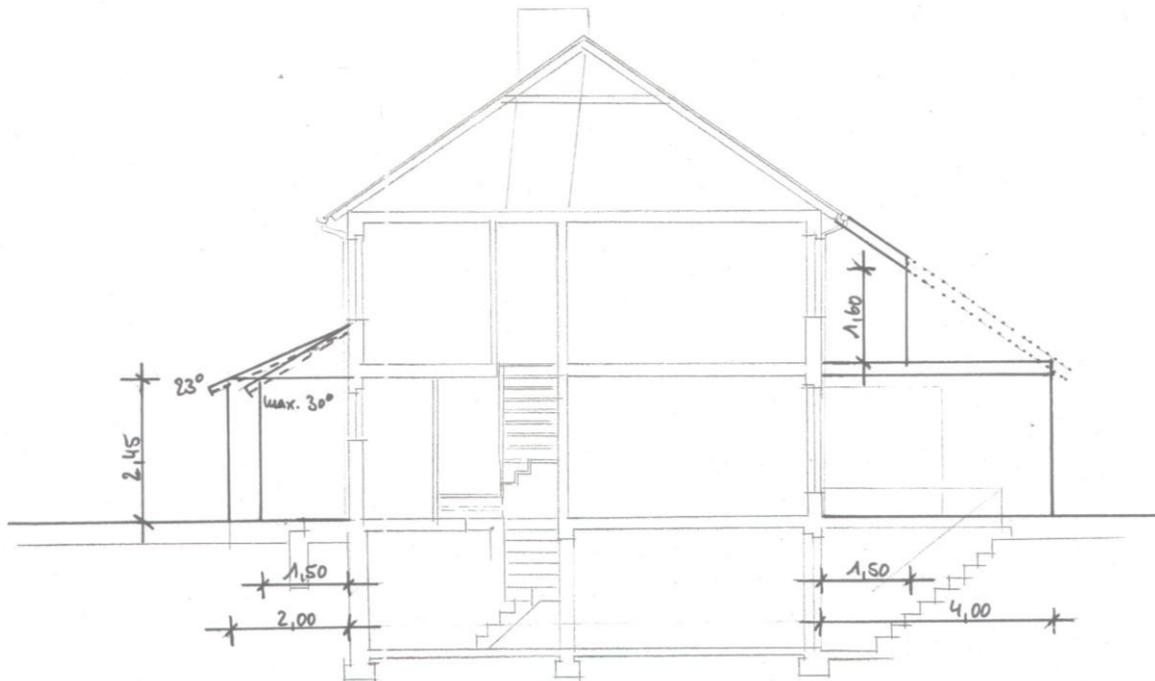
Im Bereich Mörikestraße setzt der durch die vorliegende Planung unwirksam werdende Aufbauplan straßenseitig eine Baulinie an der Gebäudeaußenkante fest. Die straßenseitig neu festgesetzte Baugrenze hat einen Abstand von 2 m zur Gebäudeaußenkante. Die gartenseitig neu festgesetzte Baugrenze hat einen Abstand von 4 m. Diese Festsetzung soll in Verbindung mit den Festsetzungen bzgl. der Bauweise in diesem Bereich die gewünschte Erweiterungsmöglichkeiten straßenseitig für Windfänge oder kleine Vorbauten, gartenseitig für eine moderate Erweiterung der Wohnfläche schaffen.

## **7 Örtliche Bauvorschrift**

Die örtliche Bauvorschrift gilt nur für die Reihenhäuser in der Mörikestraße.

Die ursprünglichen BKB- Reihenhäuser sind noch gut ablesbar, da sie aufgrund der bisherigen strikten Bauvorgaben kaum verändert wurden. Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes und damit auch dieser örtlichen Bauvorschriften ist es, die nach wie vor städtebaulich qualitätsvolle Siedlungsstruktur und Charakteristik aus den 50er Jahre zu erhalten.

## Skizzenhafte Erläuterung der nach der ÖBV zulässigen Dachgestaltung:



Deshalb regelt die örtliche Bauvorschrift die gestalterischen Anforderungen an die Dächer.

Änderungen an der Bebauung wirken sich aufgrund der bisher einheitlichen Bauweise (Satteldach mit 35° Neigung) sofort auf das harmonische Gesamterscheinungsbild aus. Daher wird für den ursprünglichen Baukörper der Reihenhauszeilen (Bereich B) die Dachform und -neigung (wie im Bestand) sowie die Dachfarbe von rot bis rotbraun (entspricht den derzeit vorhandenen Farbtönen) festgesetzt. In Verbindung mit der planungsrechtlich festgesetzten Firsthöhe wird der bestehende einheitliche Baukörper bauordnungsrechtlich gesichert.

Für den Vorgartenbereich (A) werden zur Wahrung des einheitlichen Gesamtbildes neben der Begrenzung der Erweiterung auf das Erdgeschoss eine Dachneigung von max. 30° und nur Flach- und Pultdächer vorgeschrieben.

Für den rückwärtigen Bereich (C) erfolgt ebenfalls unter Beachtung des Bestandes eine gestalterische Einschränkung. Mit Erweiterungen im Erdgeschoss werden durch die Festlegung von traufseitigen Flach- und Pultdächern Balkone weiterhin ermöglicht. Für weitergehende Erweiterungen, die auch das Obergeschoss einbeziehen, ist die Dachneigung des Haupthauses aufzunehmen. Das bedeutet, der Anbau hat sich der Dachkonstruktion des Reihenhausbaukörpers unterzuordnen.

Zusätzlich wurden zur Sicherung der Eigenart des Gebietes für alle Bereiche gebietsuntypische Dachgauben, Dachhäuser oder Dacherker ausgeschlossen.

## **8 Verkehrserschließung**

Da es sich um ein bestehendes Quartier handelt, kann die Verkehrserschließung über die vorhandenen Straßen sichergestellt werden. Es werden keine öffentlichen Straßenbaumaßnahmen erforderlich.

## **9 Ver- und Entsorgung**

### **• Regenwasser, Schmutzwasser**

Die öffentliche Entsorgung ist durch die Leitungsträger sichergestellt. Der Zuwachs an potentiellen Wohnbauerweiterungsflächen in dem geringen Umfang stellt für das öffentliche Leitungsnetz keine gesonderten Anforderungen, so dass derzeit keine öffentlichen Baumaßnahmen nötig werden. Die Entwässerung des Planbereiches erfolgt über die Mischkanalisation des bestehenden Kanalnetzes der Stadt Helmstedt.

### **• Trinkwasser, Löschwasser**

Das Gebiet ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über das Trinkwasserleitungssystem. Die Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind zu berücksichtigen.

### **• Elektrizität, Gas, Kommunikation**

Das für die Versorgung mit Elektrizität und Erdgas erforderliche Leitungsnetz ist vorhanden. Die Anbindung an das Telekommunikations-Festnetz ist ebenfalls vorhanden.

## **10 Kosten**

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Mörikestraße Raabestraße ist, die Festsetzungen aus dem Jahr 1961 an die zeitgemäßen Anforderungen des Wohnens anzupassen und zu konkretisieren. Im Bestand sind alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Neue bauliche oder andere Investitionen sind nicht erforderlich.

Aus diesem Grund entstehen keine weiteren Kosten in Verbindung mit dem Bebauungsplan.

## **11 Verfahrensablauf Beteiligung**

### **• Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

(§ 3 (1) BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 14.02.2011 im Rathaus der Stadt Helmstedt stattgefunden. Es wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### **• Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

(§ 4 (1) BauGB)

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 18.02.2011 beteiligt worden. Die während der Frist bis zum 21.03.2011 erfolgten Anregungen sind in der Begründung abgedruckt und jeweils mit einer Abwägung versehen.

### **• Öffentliche Auslegung der Planung**

(§ 3 (2) BauGB) & (§ 4 (2) BauGB)

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.01.2012 beteiligt worden. Die während der öffentlichen Auslegung vom 05.01.2012 bis einschließlich 06.02.2012 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgten Anregungen sind in der Begründung abgedruckt und jeweils mit einer Abwägung versehen.



# LANDKREIS HELMSTEDT

## DER LANDRAT

Landkreis Helmstedt - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Stadt Helmstedt  
Postfach 1640

38336 Helmstedt

Amt:  
Bauordnungsamt  
Kreishaus: 7  
Hausadresse:  
Conringstraße 27-30, 38350 Helmstedt  
Bearbeitet von:  
Herrn Schaefer

E-Mail:  
juergen.schaefer@landkreis-helmstedt.de  
Allgemeine Sprechzeiten:  
Mo.-Fr. v. 09.00 - 12.00 u. Mi. v. 14.00 - 15.30 Uhr

(Vermittlung) 05351/1210  
(Telefax) 05351/121-2616

(bei Antwort bitte angeben)

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Durchwahl	Mein Zeichen	Datum
61 26 10/K 336; 18.02.2011	05351/121-2204	63/6301	15.03.2011

Betreff

**Bauleitplanung - Bebauungsplan "Mörikestraße/Raabestraße";  
hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Stadt beabsichtigt, für den Bereich zwischen der Goethestraße und der Grundschule Lessingstraße einen Bebauungsplan neu aufzustellen, der einen im Jahre 1961 aufgestellten einfachen Bebauungsplan ersetzen und zwar im Detail durch eine Liberalisierung zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnen, eine Bebauung im Inneren des Blockes zwischen Goethe- und Raabestraße jedoch auch für die Zukunft ausschließen soll. Gegen die so beschriebene Planungsabsicht habe ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB keine Bedenken.

Dies gilt ausdrücklich auch in Bezug auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten liegen etwa innerhalb desjenigen Rahmens, der sich für einen nicht überplanten Bereich aus dem § 34 Abs. 1 BauGB ergibt. Dieser Rahmen erlaubt zumal bei einer so homogenen Ausgangssituation wie hier nur eine vergleichsweise eng begrenzte Entwicklungsdynamik; deshalb hat der Gesetzgeber derartige Bereiche durch § 18 Abs. 2 BNatSchG aus dem Anwendungsbereich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeklammert. Es erscheint dann angemessen, wenn auch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auf eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verzichtet wird. Zudem ergibt sich aus der Entwurfsbegründung, dass die zulässige Grundfläche I zukünftig sogar niedriger liegen sollte als bisher. Den Verzicht auf eine Bebauung im Blockinneren zwischen Goethestraße und Raabestraße begrüße ich in dieser Hinsicht ausdrücklich.

In der Entwurfsbegründung wird oben auf Seite 9 festgestellt, im Planbereich seien der Stadt Altlasten oder Altstandorte nicht bekannt. Dies deckt sich mit dem Erkenntnisstand des Umweltamtes in meinem Hause.

Internet: [www.Helmstedt.de](http://www.Helmstedt.de)

E-Mail:  
Kreisverwaltung@landkreis-helmstedt.de

Postbank Hannover:  
(BLZ 25010030)  
Kto.-Nr. 62143304  
IBAN: DE29250100300062143304  
BIC: PBNKDEFF

Nord/LB Landessparkasse Helmstedt:  
(BLZ 25050000)  
Kto.-Nr. 5802020  
IBAN: DE8825050000005802020  
BIC: NOLADE2HXXX

**Abwägung: Landkreis Helmstedt 15.03.2011**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu den Intentionen der Planung gehört erklärtermaßen auch die Erleichterung energetischer Sanierungen (Seite 1 unten). In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass für die Nutzung von Erdwärme eventuell eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich sein kann. Auskünfte hierzu gibt das Umweltamt in meinem Hause. Außerdem steht im Internet unter [www.umwelt.niedersachsen.de](http://www.umwelt.niedersachsen.de) der „Leitfaden Erdwärmennutzung in Niedersachsen“ zur Verfügung.

Eine zusätzliche Kostenbelastung wird der Stadt aus der Durchführung des neuen Bebauungsplanes erklärtermaßen nicht entstehen.

Im Auftrage

(Schaefer)

**Abwägung: Landkreis Helmstedt 19.04.2012**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



# LANDKREIS HELMSTEDT

## DER LANDRAT

Landkreis Helmstedt - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Stadt Helmstedt

Postfach 1640

38336 Helmstedt

Amt:

Bauordnungsamt

Kreishaus: 7

Hausadresse:

Conringstraße 27-30, 38350 Helmstedt

Bearbeitet von:

Herrn Schaefer

E-Mail:

juergen.schaefer@landkreis-helmstedt.de

Allgemeine Sprechzeiten:

Mo.-Fr. v. 09.00 - 12.00 u. Mi. v. 14.00 - 15.30 Uhr

 (Vermittlung) 05351/1210

(Telefax) 05351/121-2616

(bei Antwort bitte angeben)

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Durchwahl

Mein Zeichen

Datum

61 26 10/K 336; 02.01.2012

05351/121-2204

63/6301

27.01.2012

**Betreff**

**Bauleitplanung - Bebauungsplan K 336 "Mörikestraße / Raabestraße";  
hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes habe ich bereits unter dem 15.03.2011 eine Stellungnahme abgegeben und darin einige Planungsbeiträge mitgeteilt. Diese Stellungnahme ist von der Stadt zur Kenntnis genommen und auszugsweise auf Seite 14 der aktuellen Fassung der Entwurfsbegründung übernommen worden. Seither hat die Entwurfsbegründung insgesamt eine umfassende Überarbeitung erfahren; am Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanentwurfes sind ebenfalls Änderungen erfolgt. Schließlich ist der Bebauungsplan inzwischen als „Bebauungs-

plan der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a BauGB deklariert; das macht Umweltprüfung und Umweltbericht von Gesetzes wegen entbehrlich. Zu den nunmehr vorliegenden Entwurfsunterlagen ergeben sich meinerseits folgende Bemerkungen.

Schon in der Stellungnahme vom 15.03.2011 hatte ich in meiner Funktion als Untere Naturschutzbehörde erklärt, eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erscheine angesichts des Festsetzungsinhaltes, der nur sehr begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet, in der Sache entbehrlich. Nunmehr erhält diese Einschätzung in Gestalt des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch eine formale Grundlage.

Bezüglich etwaiger Altablagerungen oder anderer Bodenverunreinigungen bleibt es bei dem Erkenntnisstand aus der vorausgegangenen Stellungnahme.

Meine Hinweise zur eventuellen Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für eine Erdwärmennutzung und zu dem diesbezüglichen Leitfaden des Nieders. Umweltministeriums haben keinen Eingang in die Entwurfsbegründung gefunden, da nur die Seite 1 meiner Stellungnahme vom 15.03.2011 dort abgedruckt ist. Auch wenn eine Erleichterung energetischer Sanierungen der im Planbereich vorhandenen Bebauung inzwischen nicht mehr ausdrücklich als Planungsziel genannt wird, rege ich an, die Seite 2 dieser Stellungnahme ebenfalls abzdrukken.

Zusätzliche Kosten aus dem Vollzug der geänderten Planfassung werden erklärtermaßen nach wie vor nicht erwartet.

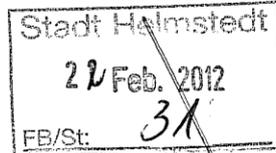
Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage

(Schaefer)

**Abwägung: Landkreis Helmstedt 19.04.2012**

Die zweite Seite der Stellungnahme vom 15.03.2011 ist am angegebenen Ort eingefügt und abgedruckt.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

LGLN, Regionaldirektion Hannover  
Kampfmittelbeseitigungsdienst  
Marienstraße 34, 30171 HannoverStadt Helmstedt  
FB Planen und Bauen  
Frau Weyde  
Postfach 16 40  
38336 Helmstedt

Bearbeitet von Frau Siedentopf

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
612610/K 336, 02.01.2012Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)  
BA-Nr. BS 0979Durchwahl 0511 / 106-3014 Hannover  
Telefax 0511 / 106-3095 17.02.2012  
E-Mail kbd-einsatz@zpd.polizei.niedersachsen.de**Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen**  
Projekt / Lageort: Helmstedt, Raabestraße/ Mörikestraße

Sehr geehrte Frau Weyde,

die hier vorhandenen Luftbilder wurden auf Ihren Antrag ausgewertet (siehe Vermerk(e) in beigefügter Kartenunterlage).

Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hannover.

Die Auswertung von Luftbildern ist kostenpflichtig. Die Kosten der Auswertung haben Sie zu tragen.

**Kostenentscheidung:**

Die Kostenentscheidung folgt aus den §§ 1, 2 Abs. 3, 3, 5, 9 und 13 des Niedersächsischen Verwaltungskostengesetzes vom 07.05.1962 (Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt - GVBl - Seite 43) in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit §§ 1, 6 des Niedersächsischen Umweltinformationsgesetzes vom 07.12.2006 (Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt - GVBl - Seite 580) in der zur Zeit gültigen Fassung sowie in Verbindung mit der Anlage 1 dieses Gesetzes.

**Falls Sie nicht der Kostenträger sind, leiten Sie bitte den anliegenden Kostenfestsetzungsbescheid an Ihren Auftraggeber weiter.**

Mit freundlichen Grüßen

  
Karow**Anlage:**  
1 Kartenunterlage(n)Dienstgebäude  
LGLN  
Regionaldirektion Hannover  
Kampfmittelbeseitigungsdienst  
Marienstraße 34  
30171 HannoverGeschäftszeiten  
Mo. - Do. 8.00 - 15.30 Uhr  
Fr. und vor Feiertagen 8.00 - 12.00 Uhr  
Terminvereinbarung erwünschtTelefon  
(0511) 106-3000  
E-Mail  
kbd-einsatz@zpd.polizei.niedersachsen.de  
Telefax  
(0511) 106-3095  
Internet  
www.lgl.niedersachsen.de  
Steuernummer 25/202/26417Bankverbindung  
NordLB Hannover  
Konto-Nr. 106 036 767 (BLZ 250 500 00)  
IBAN DE40 2505 0000 0106 0367 67  
(BIC NOLADE2H)**Abwägung: LGLN 13.03.2012**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hans-Jürgen Franz

Postfach 1801  
37008 Göttingen  
06.02.2012

Stadt Helmstedt  
- z. H. Herrn Bauoberrat Brumund -  
Fachdienstleiter der Bau- und Planungsabteilung  
der Stadt Helmstedt -  
Markt 1  
38350 Helmstedt

Bauleitplanung K 336 (Mörrike-/Raabestraße)

**Widerspruch**

Sehr geehrter Herr Brumund,  
sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o. g. Bauleitplanung, insbesondere dem bis heute ausgelegten Bebauungsplan erhebe ich, auch namens und in Vollmacht meiner Verwandten, Frau Ruth Franz, folgenden Widerspruch:

- I. Es wird Einwendung dagegen erhoben, dass laut diesem Bebauungsplan für die Reihenhäuser ab Mörrikestraße 2 in geradzahliger Reihenfolge bis Mörrikestraße 52 rückseitig ein Bereich für Garagen genehmigt werden soll.

Zur Begründung dieser Einwendung sind insbesondere die Gründe der Stadt Helmstedt selbst zu nennen, die diese vorgebracht hat zur Ablehnung Ihrer Genehmigung von Garagen auf den rückwärtigen Grundstücken der Mörrikestraße (mit geradzahligen Hausnummern):

In ihrer hierzu erarbeiteten fachlichen Stellungnahme führt die Stadt Helmstedt vor allem die geringe Wegbreite des unbefestigten Wirtschaftsweges von 3,50 m an, der, wenn Garagen genehmigt worden wären, die einzige Zuwegung zu den Garagen wäre. Darüber hinaus führt die Stadt Helmstedt an, "dass der Weg nicht für den Fahrverkehr ausgebaut ist" und dass ein Stützmauerbruch entstanden ist.

Hierzu ist anzumerken, dass dieser Zustand heute im Wesentlichen unverändert besteht: Der Weg ist nicht ausgebaut, er hat nach wie vor eine Breite von lediglich 3,50 m. Auch gegenwärtig (Stand: Begehung Sommer 2011) bestehen Stützmauerbrüche zu den Grundstücken auf der Seite zur Raabestraße hin. An einer Stelle ist die Stützmauer über mehrere Meter weggebrochen und auf die Böschung des Grundstücks Raabestraße abgekippt, zusammen mit in ihr verankerten Armierungen für die Befestigung eines Maschendrahtzaunes, mit allen Gefahren, die dies für unterhalb der Böschung am Haus oder auf dem Rasen der Böschung spielende Kinder darstellt.

- 2 -

Auch auf die zu treffenden Sicherungsmaßnahmen weist die Stadt Helmstedt in ihrer fachlichen Stellungnahme ausdrücklich hin. Zu den Voraussetzungen für eine Genehmigung von Garagen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke (mit geradzahligen Hausnummern) schreibt sie unter Hinweis auf die Sicherheit (wörtliches Zitat):

"Hierzu muss eine ordnungsgemäße Regelung getroffen werden, um die Zuwegung für den Fahrverkehr zu sichern. Dazu gehört in erster Linie die Änderung des Bebauungsplans 'Am Warneckenberg',

die ausgewiesenen privaten Grünflächen als öffentliche Verkehrsfläche umzuplanen,

die Bereitschaft sämtlicher von der Mörikestraße südwestlich gelegener Grundstückseigentümer, das erforderliche Gartenland für die öffentliche Verkehrsfläche abzugeben und

Übernahme der anfallenden Straßenausbaukosten durch sämtliche Anlieger."

Außerdem wären sodann sämtliche Anwohner mit laufenden Kosten belastet, z. B. den Kosten für die Entwässerung (Kanalisation). Die Liste ist daher noch zu ergänzen.

Als Fazit stellt die fachliche Stellungnahme der Stadt Helmstedt abschließend ausdrücklich fest:

"Bevor diese aufgeführten Punkte nicht geregelt sind, kann"...eine Genehmigung zur Errichtung einer Garage nicht in Aussicht gestellt werden."

Erst recht gilt dies natürlich für die Genehmigung einer Vielzahl von Garagen, hier eines Bereichs für Garagen von dem Grundstück Mörikestraße 2 an bis zum Grundstück Mörikestraße 52.

Da also

- diese Punkte nicht geregelt sind  
und
- davon auszugehen ist, dass sich die Anwohner mit überwältigender Mehrheit gegen solche Regelungen - schon wegen der dann auf sie zukommenden hohen (einmaligen und laufenden) Kosten - aussprechen würden,

dürfte nach alledem die Entfernung eines Bereichs für die Garagen aus dem neuen Bebauungsplan eine Selbstverständlichkeit sein.

Jedenfalls wird die Entfernung dieses Bereichs aus dem neuen Bebauungsplan hiermit

beantragt.

- 3 -

## II. Eingewendet werden auch Verfahrensmängel.

So sind die beteiligten Bürger über die Voraussetzungen einer Einbeziehung der Garagen in einen neuen Bebauungsplan, z. B. wie sie in der fachlichen Ausarbeitung der Stadt Helmstedt zu lesen sind, weder auf der Versammlung am 14.02.2011 noch sonst irgendwann aufgeklärt geschweige denn informiert worden.

Des weiteren war wegen eines störenden Geräusches im Mikrofon das Gesagte auf der Versammlung für meine Verwandte als Hörgeräteträgerin unverständlich. Auch für andere war dem Vortrag nur schwer zu folgen. Viele hatten die anprojizierten Dias zuvor noch nie gesehen; teilweise enthielten sie Lagepläne; dort fehlten jedoch wichtige Legenden zu diesen Plänen. Die Zahl der Aufeinanderfolge der Dias lag vor dem Hintergrund des ca. viertelstündigen Vortrags und ca. 13 Dias bei nur etwas mehr als einer Minute pro Dia.

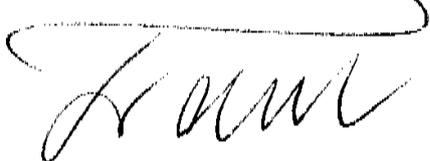
## III. Im Hinblick auf die Bebauungsmöglichkeit nach hinten heraus mit Nachbarzustimmung und die damit in der Regel einhergehende höhere Zahl von Bewohnern in diesem Haus wird eingewendet, dass keine Erhebungen darüber vorgenommen worden sind, ob der dadurch entstehende höhere Eintrag in die Abwasserkanalisation von dieser auch bewältigt werden kann. Nach dem Neubau der Mörikestraße vor einigen Jahren treten bei mehreren Hauseigentümern immer wieder Rückstauungen auf.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass ein Mitarbeiter der Stadt Helmstedt vor Ort die Auffassung vertrat, das Kanalrohr der Stadt unter der Mörikestraße habe einen Durchmesser von 30 cm. Demgegenüber hat ein Kamerafahrzeug 2011 aber ermittelt, dass der Durchmesser des Rohres lediglich 20 cm betrage, nach dem Einzug einer Innenbeschichtung betrage er noch 18 cm. Höchstwahrscheinlich ist also dieser Innendurchmesser des Rohres zu klein.

Deshalb beantrage ich, die Bauleitplanung noch einmal unter Einbeziehung der genannten Einwendungen aufzunehmen.

Weiterer Vortrag bleibt - nach Übersendung der binnen der Auslegfrist statt einer persönlichen Vorsprache erkrankungsbedingt erbetenen Übersendung einiger Unterlagen in Kopie - vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen



## **Abwägung: Hans-Jürgen Franz, Schreiben vom 06.02.12**

### **Zum Punkt I:**

Der in dem Schreiben von Herrn Franz zitierte Schriftverkehr hinsichtlich der Ablehnung der beabsichtigten Errichtung einer Garage stammt aus dem Jahre 1974. Die Ablehnung entsprach den damaligen Vorstellungen einer geordneten Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung der Stadt. Im Laufe der vergangenen Jahre haben allerdings städtebauliche Entwicklungsprozesse dazu geführt, dass städtebauliche Planungen neu zu überdenken sind und diese den aktuellen Anforderungen entsprechend anzupassen sind. Dies ist unter anderem der Grund warum der bestehende Bebauungsplan auch in der Regelung einer Möglichkeit der Errichtung von Garagen auf den Grundstücken überarbeitet wird (siehe auch unter Punkt 2, Seite 2 der Begründung).

Bei dem sogenannten Wirtschaftsweg parallel zur Mörikestraße handelt es sich um eine gewidmete, öffentliche Straße, die im Mittel eine Breite von ca. 3,50 m aufweist und ist damit nach aktuellen Regelwerken zum Befahren von PKWs geeignet ist. Der grundhafte Ausbau des Weges mit einer Verbreiterung zulasten der angrenzenden privaten Grundstücke ist daher nicht mehr notwendig und auch nicht mehr vorgesehen. Desweiteren hat sich der Ausbauzustand des Weges mit einer wassergebundenen Decke in der Vergangenheit bewährt und ist nach den straßenausbautechnischen Regelwerken für diese Nutzung ausreichend. Das anfallende Regenwasser kann bei dieser Oberflächenform versickern; damit erübrigen sich weitere bauliche Maßnahmen zur Ertüchtigung des Weges und die Nutzung der Erschließung von Garagen erzeugt keine Folgekosten für die Anlieger.

Die Verkehrssicherungspflicht für den Weg obliegt der Stadt. Entsprechende Schritte zur Behebung der genannten Stützmauerbrüche sind bereits eingeleitet. Zunächst wurde die Abbruchstelle durch Baken gesichert. Die Stützmauer selbst ist nicht im Eigentum der Stadt. Deren Eigentümer versicherte bereits die baldige ordnungsgemäße Instandsetzung der Stützmauer.

### **Zum Punkt II:**

Die Planung wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit auf einer Bürgerversammlung am 14.02.12 vorgestellt. Der Plan mit allen Festlegungen wurde dabei präsentiert und in den Grundzügen erläutert. Eine spezielle Behandlung der Konsequenzen der Ablehnung der Garagenanfragen von 1974 – z.B. Kosten für die Anlieger – war und ist nicht notwendig, da diese durch die bestehenden Planungen nicht mehr relevant werden (siehe Erläuterung zu Punkt I). Bei der Veranstaltung bestand zudem immer die Möglichkeit, Fragen zu allen Festlegungen zu stellen.

### **Zum Punkt III:**

Die Kanalisation in der Mörikestraße ist als Mischwasserkanalisation ausgeführt, wobei von einem Hochpunkt im Bereich des Gebäudes Hausnummer 25 ein Kanalstrang in Fließrichtung Alter Schwanefelder Weg und ein Kanalstrang in Fließrichtung Lessingplatz führt. Die jeweiligen Anfangshaltungen (beide ca. 60 m) sind in der Rohrdimension DN 200 (200 mm Innendurchmesser) ausgeführt, wobei der Altbestand der Betonkanäle im Jahr 2004 mittels Einzug eines Schlauchliners auf der gesamten Strecke saniert worden ist. Der Schlauchliner im Bereich DN 200 hat gem. Rohrstatik eine Wandstärke von 2,4 mm.

Die hydraulische Überprüfung des Gesamtnetzes der Stadt Helmstedt (letzte Überarbeitung 2005 durch IWTH - INSTITUT FUER TECHN.-WISS. HYDROLOGIE Hannover) weist für den Bereich Mörikestraße keine Auffälligkeiten auf. Insofern war im Rahmen der hier planerisch vorbereiteten maßvollen Erweiterung keine gesonderte Überprüfung vorzunehmen. Die Auslastung der genannten Anfangshaltung im Bereich des Gebäudes Hausnummer 52 beträgt bei einem im vorliegenden Fall (Wohngebiet) gem. DIN 752 anzusetzenden Bemessungsregen ( $r_{(15/2)} = 154$  l/s x ha) nur 21 %. Für die Bemessung und Berechnung relevant sind dabei im Wesentlichen nur die Regenwassermengen im Mischwasserkanal; die Auslastung im Trockenwetterfall (d. h.

Schmutzwasser) liegt unter 1 %. Die Veränderungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes sind hydraulisch daher mit dem vorhandenen System problemlos zu bewältigen. Zur aufgeworfenen Problematik hinsichtlich der Querschnittsverengung infolge der Sanierung ist auszuführen, dass diese weniger als 3 % beträgt und zudem der Rauigkeitsbeiwert der inneren Oberfläche des Liners (Kunstharz) günstiger ist, als der der alten Betonleitung. Für das Abflussvermögen in diesen Leitungen sind daher mit der Sanierung keine relevanten Veränderungen erfolgt.

Zusammenfassend ist also festzuhalten, dass die öffentliche Abwasseranlage im Bereich der Mörikestraße auch nach der mit diesem B-Plan vorbereiteten baulichen Erweiterungen den Regeln der Technik entspricht. Dies bedeutet allerdings nicht, dass im Kanal keine Rückstauereignisse auftreten. Regenereignisse oberhalb eines Bemessungsregens können Rückstauereignisse verursachen. Aus diesem Grund sind Grundstücksentwässerungsanlagen grundsätzlich rückstausicher auszuführen. Rückstauenebene ist die Straßenoberfläche am oberhalb der Anschlussstelle befindlichen Kontrollschacht. Dieses Erfordernis der Rückstausicherheit wird leider von vielen Grundstückseigentümern verkannt, wie entsprechende Schadensereignisse immer wieder zeigen. Mit einer ordnungsgemäß ausgeführten Grundstücksentwässerungsanlage können Rückstauereignisse im Hauptkanal von den Betreibern in der Regel nicht registriert werden.

Aus den genannten Gründen werden die Festlegungen des Bebauungsplanes beibehalten.

Helmstedt, den 08.05.12

Im Auftrag

(Brumund)