

V o r l a g e

an den Verwaltungsausschuss
über den Bau- Umwelt- und Werksausschuss

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 (1) BauGB am 14.02.2011 in Form einer Bürgerversammlung im Ratssaal der Stadt Helmstedt durchgeführt worden.

Die Beiträge der Stellungnahmen wurden in die Planung eingearbeitet, soweit sie einen positiven Beitrag zur Planung dargestellt haben. Die Planungsbeiträge befinden sich mit dem Vorschlag der Abwägung als Anlage in der Begründung.

Der Planstand erlaubt die Auslegung gem. § 3 (2) BauGB. Parallel zur öffentlichen Auslegung soll die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgen.

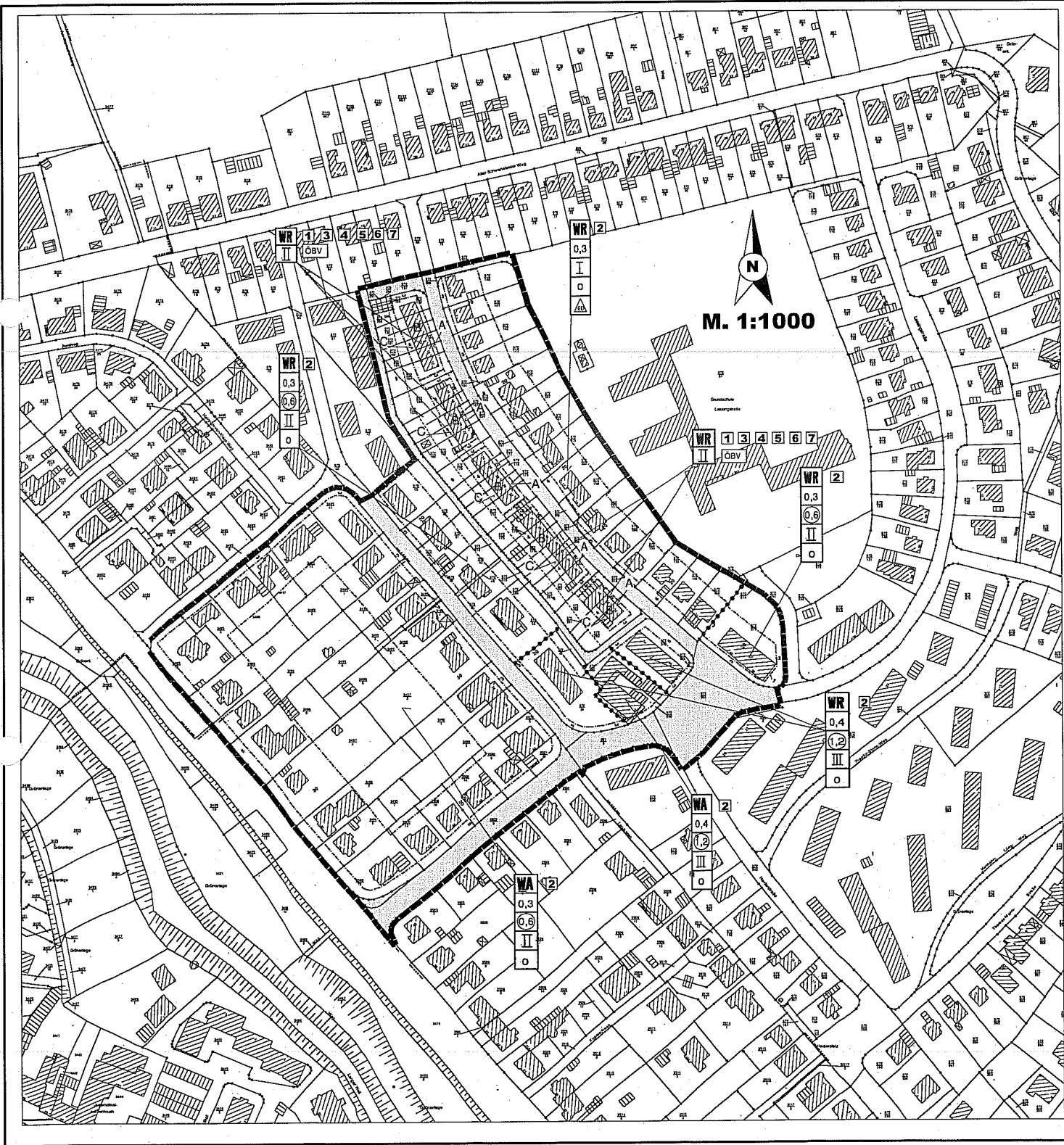
Beschlussvorschlag:

1. Dem Bebauungsplanentwurf sowie dem Entwurf der Begründung (Anlage) wird zugestimmt.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und des Entwurfes der Begründung soll gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt werden.

Im Auftrag

(Kubiak)

Anlage



Verfahrensvermerke

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 55, 57 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Helmstedt diesen Bebauungsplan Nr. K 336 "Mörikestr./Raabestr." bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung beschlossen.

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. K 336 "Mörikestr./Raabestr." im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wurde am 24.08.11 ordentlich bekannt gemacht.

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege, ... vollständig nach (§ 32011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen u. der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortschkeit ist einwandfrei möglich.

Helmstedt, den

Katasteramt

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Stadt Helmstedt Fachbereich Planen und Bauen.

Helmstedt, den

Baubereich

Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- 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, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.
(§ 23 (5) BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung - Garagen, Nebenanlagen (gesamter Planungsbereich 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)
- 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)
- Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen (Reihenhäuser Mörikestraße)
Für den Umgangsbaukörper (Bereich B) gilt eine zwingende Firsthöhe von 6,20 m. Im Bereich A (Straßenseite) wird eine maximale Gebäudehöhe von 3,40 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Oberkante des Endgeschasfußbodens der ursprünglichen Reihenhäuser.
(§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- 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)
- Bauweise (Reihenhäuser Mörikestraße Bestandsbaukörper Bereich B)
Im Bereich B wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Abweichend von der geschlossenen Bauweise sind Reihenhäuser mit Grenzabstand zulässig.
(§ 22 (3) BauNVO, § 22 (4) BauNVO)
- Bauweise (Reihenhäuser Mörikestraße Garten Bereich C)
Im Bereich C ist offene Bauweise festgesetzt. Sofern nicht an die Grundstücks- grenze gebaut wird, kann ausnahmsweise auch ein Abstand zwischen 3,00 und 1,00 m zugelassen werden.
(§ 22 (2) BauNVO, § 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Örtliche Bauvorschrift

Über die Gestaltung im Teilbereich Mörikestraße (Reihenhäuser) im Geltungs- bereich des Bebauungsplans Nr. K 336 "Mörikestr./Raabestr." gem. § 55 und 97 NBauO

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für die Reihenhäuser in der südlichen Mörike- straße für die Flurstücke 972/159, 972/160, 972/161, 972/162, 972/163, 972/164, 972/165, 972/166, 972/167, 972/168, 972/169, 972/170, 972/171, 972/172, 972/173, 972/174, 972/175, 972/176, 972/177, 972/178, 972/179, 972/220, 972/221, 972/222, 972/280, 972/281, 972/282.

§ 2 Gestalterische Anforderungen an die Dächer

Im Bereich A (Straßenseite) sind für Anbauten nur Flach- und Pultdächer bis max. 30° zulässig.

Im Bereich B sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° zulässig. Es sind Deckungsmaterialien in den Farben rot bis rotbraun zu verwenden (RAL 2001, 3000, 3002, 3011, 3013, 3016 sowie deren Zwischentöne). Solaranlagen sind zulässig.

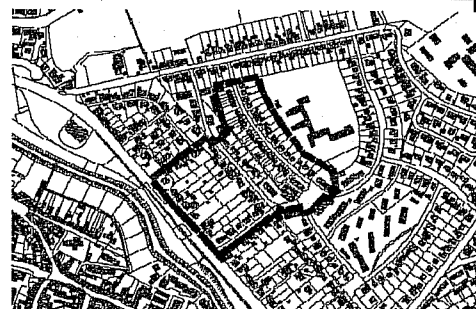
Im Bereich C (Gartenseite) sind bei eingeschossigen Anbauten nur Flach- und Pultdächer zulässig. Bei einem Anbau, der das zweite Geschoss räumlich ein- bezieht, sind die Dachneigung von 35° und die traufseitige Ausrichtung des ursprünglichen Reihenhauskörpers aufzunehmen.

Dachgauben, Dachhäuser oder Dachrinnen sind in allen Bereichen unzulässig.

Die vorgenannten Regelungen gelten nur für die Hauptgebäudekörper und nicht für Nebengebäude.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 91 (5) NBauO mit einer Geld- buße gesühnt werden.



Übersicht 1:5000

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung gem. § 2 (1) BauGB

WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1 Textliche Festsetzungen zu Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 6 (1) Nr. 4 BauGB
Garagen und Nebenanlagen gem. § 23 (5) BauNVO

2 Textliche Festsetzungen zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gem. § 23 (5) BauNVO

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

3 Textliche Festsetzung zur Größe der Grundfläche gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO

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.: I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO

4 Textliche Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

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

0 Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

5 Textliche Festsetzung zur Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO und zu vom Bauordnungsrecht abweichenden Maß der Tiefe der Abstandflächen gem. § 9 (1) Nr. 2a BauGB

6 Textliche Festsetzung zur Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO und § 22 (4) BauNVO

7 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

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

Sonstige Planzeichen

1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und § 23 BauNVO

2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B.-Plans gem. § 9 (7) BauGB

3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 9 (7) BauGB

BauNVO L. d. F. 23.01.90

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Helmstedt
Part: 24, Maßstab: 1:1000, LK: 174/2011
Stand: 03/2011
Die Veröffentlichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet
§ 5 Abs. 3 des Info. Selbstbestimmungsgesetzes vom 12.12.2002, Nr. 10/GVBl. Nr. 1/2003, § 5) dasgehören auch Zwecke der Datennutzung

Stadt Helmstedt

Bebauungsplan Nr. K 336

"Mörikestr./Raabestr."

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Datum: 09.02.2011	Maßstab: 1:1000
31/612610/336	Bearbeitet: Lenz

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 waren insbesondere 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 anstelle des bestehenden Bebauungsplanes aus dem Jahre 1961 treten 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 bildeten dabei einen Schwerpunkt der Planung. Weitere Schwerpunkt ist der Erhalt der bauliche Erscheinung der 50er Jahre Siedlung in ihrer ortstypischen Prägung

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 wird in allen Bereichen durch eine Wohnnutzung geprägt und gliedert sich grundsätzlich in drei Teilbereiche:

- der **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 Reihenhausbauung 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 ist durch Privatgärten genutzt. Vereinzelt stehen Gartenhäuschen und kleinere Schuppen in der Fläche. Vom Gebäudetypus sind Einfamilienhäuser, villenartige Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäusern und Geschößwohnungsbauten 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 6 Doppelhäusern, einem Einfamilienhaus und zwei Geschößwohnungsbauten.

Am Lessingplatz befindet sich ein ehemaliger Lebensmittelladen (eingeschossig), in dem zurzeit eine Bäckerei betrieben wird. Ihr angeschlossen ist ein Wohnhaus (zweigeschossig). Nordöstlich der Bäckerei steht ein dreigeschossiger Wohnblock, an der Kopfseite des Lessingplatzes befindet sich ein weiterer Geschößwohnungsbau (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 Wohngebäude eines Typs ebenfalls aus dem Jahr 1955. Diese Gebäude

wurden giebelständig als freistehendes Einfamilienhaus und traufständig als Doppelhaus ausgeführt. Alle Einzel- und Doppelhäuser sind eingeschossig.

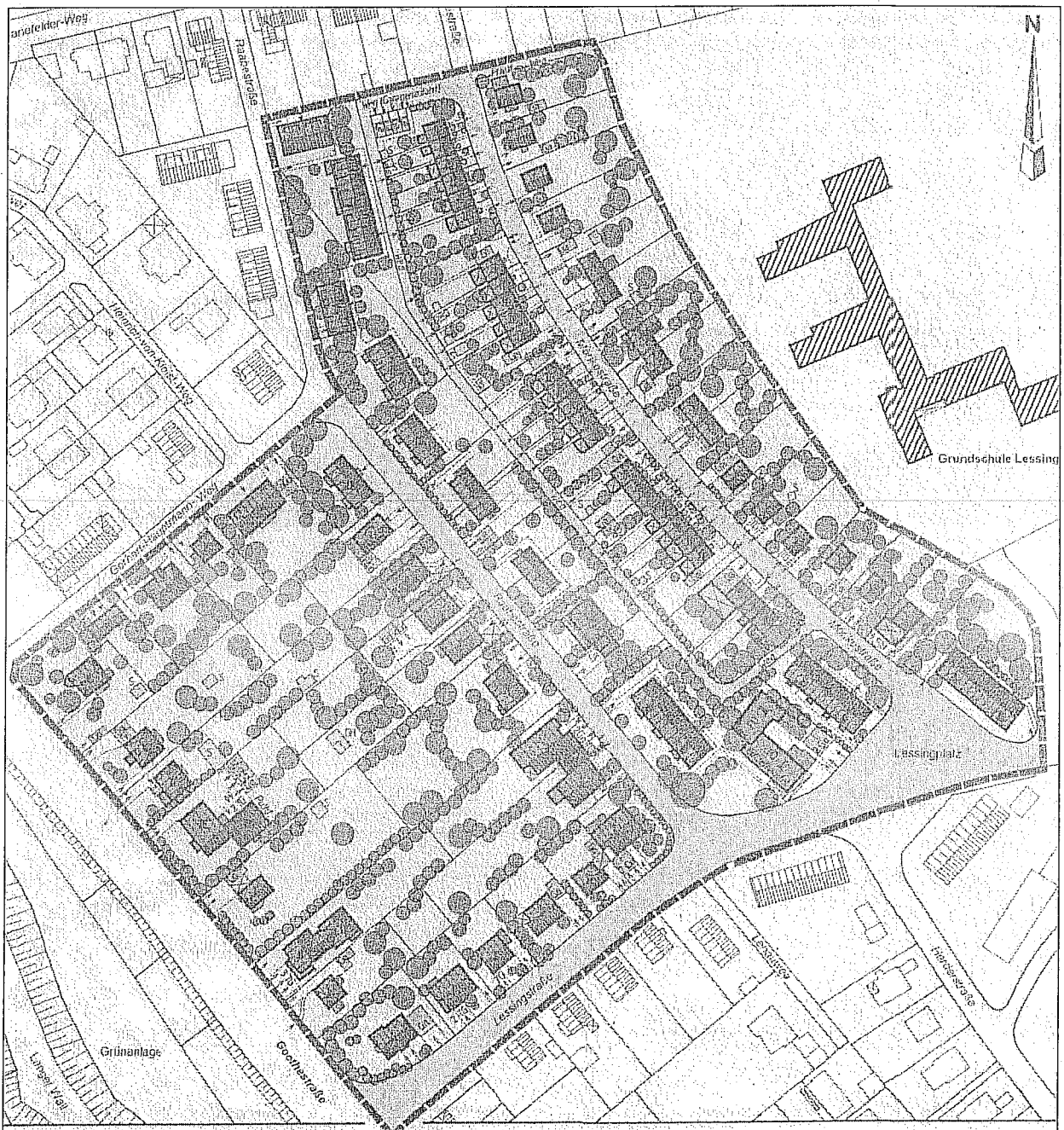


Abb. 2: Bestandsanalyse

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.

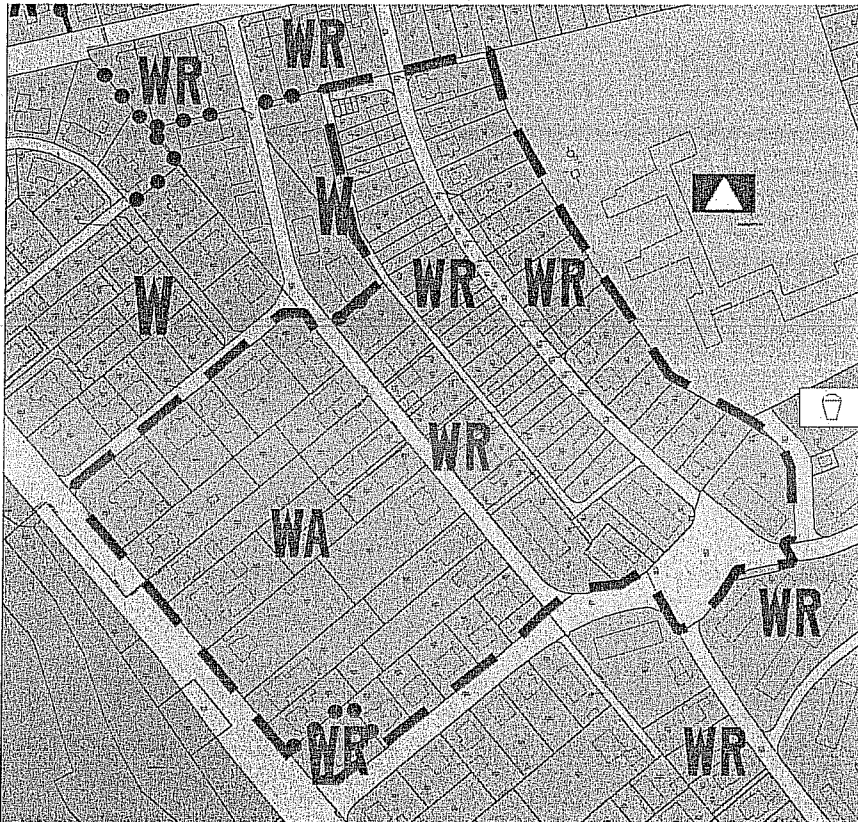


Abb. 3: Darstellung des Flächennutzungsplanes

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet ist Teil des Plangebietes „Aufbauplan Warneckenberg“. Dieser einfacher Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1961. Er enthält Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen), in Teilbereichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (für eine 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 Durchschnittsalter 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 aber es soll 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 der Anbau von z. B. Windfänge im Eingangsbereich zu ermöglichen.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1. Art der baulichen Nutzung –

6.1.1 Baugebiete

Baublock

Für den Bereich des Baublocks und 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 maximal 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 war.

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 angeschlossenem 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 durchschnittlichen 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 setzt 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 festen 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 Reihenmittelhäuser 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 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 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 in die folgenden dezidierten Festsetzungen 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 Reihennittelhauses) soll sowohl Erweiterungsbebauung 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 sind 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 § 7 NBauO bestimmt. **Ohne Nachbarzustimmung** muss also der Grenzabstand gem. § 7 (3) 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 Nachbarzustimmung ist eine Erweiterung als Grenzbebauung gem. § 8 (3) NBauO regelmäßig möglich.

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 können.

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 einen Erweiterung als Grenzbebauung gem. § 8 (3) 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 restriktive 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 / Überdachung im neu festgesetzten, nicht überbaubaren 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie. Diese bauliche Anlage hat auch den Festsetzungen des Aufbauplanes nicht entsprochen. Im Falle eines Neubaus sind die Baugrenzen einzuhalten, für das vorhandene Gebäude gilt Bestandsschutz.

Mörikestraße

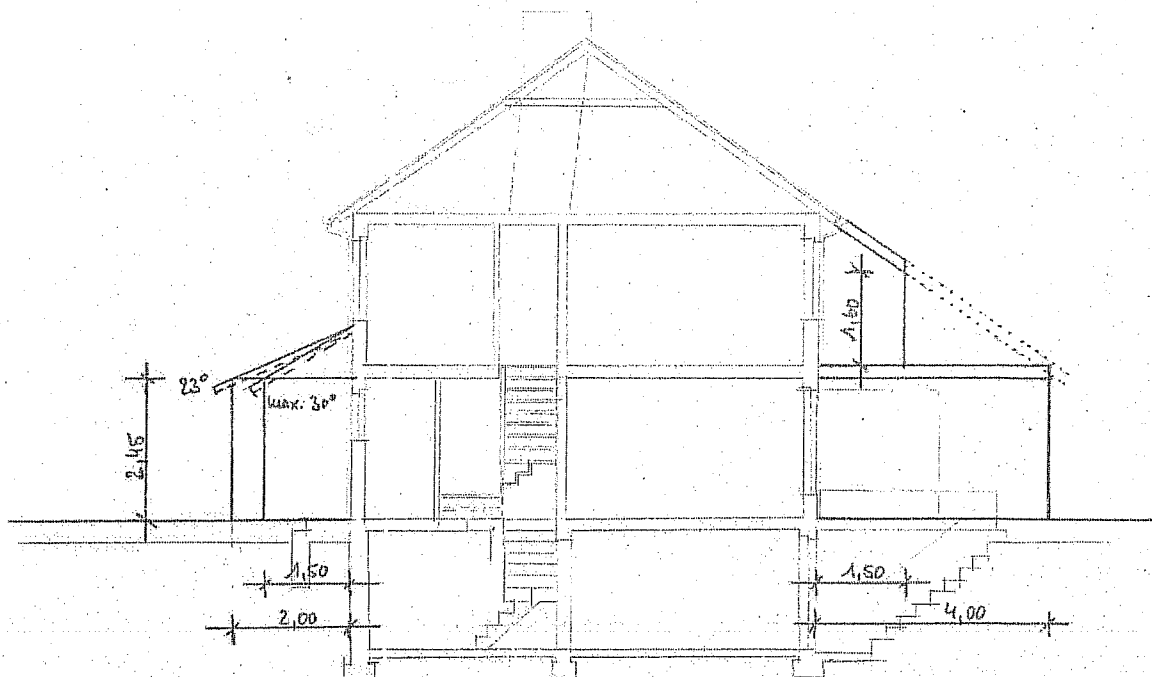
Im Bereich Mörikestraße setzte der durch die vorliegende Planung unwirksam werdende Aufbauplan straßenseitig eine Baulinie an der Gebäudeaußenkante fest. Die straßenseitig neu festgesetzte Baugrenze hat einen Abstand von 2 m zur Gebäudeaußenkante. Die gartenseitig neu festgesetzte Baugrenze hat einen Abstand von 4 m. Die Festsetzung in Verbindung mit den Festsetzungen bzgl. der Bauweise in diesem Bereich soll 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 Siedlungsstruktur und Charakteristik aus den 50er Jahre, die nach wie vor städtebaulich qualitativ ist, 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 Reihenhausszeilen (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) wird 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.



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)

Mein Zeichen

Datum

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
61-26-10/K-336; 18.02.2011

Durchwahl

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

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: DE88250500000005802020
BIC: NOLADE2HXXX

Abwägung: Landkreis Helmstedt 15.03.2011

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Helmstedt, den 06.09

Im Auftrag

B. d.
(Brumund)