

Vorlage

an den Verwaltungsausschuss
über den Bau- und Umweltausschuss

Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan M 344 „Bereich Jahnstraße“

- Auslegungsbeschluss -

Die Einwohnerzahl der Stadt Helmstedt stieg nach dem Zweiten Weltkrieg sprunghaft an. Verzeichnete Helmstedt im Jahr 1940 noch 18.092 Einwohner, waren es 1960 rund 30.000. Diesem Bevölkerungszuwachs versuchte man durch eine umfangreiche Erschließung neuer Wohn- und Gewerbegebiete Rechnung zu tragen. Zur planerischen Steuerung dieser Stadterweiterung wurden Ende der 1950er/ Anfang der 1960er Jahre einfache Bebauungspläne – die so genannten Aufbaupläne – entwickelt. In den ersten Jahrzehnten nach der Planaufstellung haben diese Aufbaupläne ihren Zweck erfüllt. Inzwischen sind die noch handgezeichneten Plansätze über ein halbes Jahrhundert alt, stark ausgebleicht und nur noch schwer zu lesen. Dies erschwert die Arbeit im Bereich der Bauordnung, da diese Pläne zum großen Teil immer noch relevant sind.

Vor diesem Hintergrund wird ein neuer Bebauungsplan erarbeitet, der den für das Plangebiet bestehenden einfachen Bebauungsplan – Aufbauplan „Helmstedt Süd“ – aus dem Jahre 1959/60 ersetzen und die teils starren Regelungen zu den überbaubaren Flächen, teils auch nicht getroffenen Regelungen zur Geschossigkeit und Art der zulässigen Bebauung im Sinne des § 1 (3) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sinnvoll neufassen soll. Dies eröffnet die Möglichkeit, die vorhandenen Wohngebäude maßvoll erweitern und an moderne Wohnverhältnisse anpassen zu können, ohne den durchgrünten Blockinnenbereich anzutasten. Langfristiges Ziel ist es demnach, gemäß § 1 (5) BauGB, die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes in bautypologisch zusammengefassten Teilgebieten sukzessive an heutige Ansprüche anzupassen und gleichzeitig den positiven Charakter der Wohnquartiere zu erhalten.

Mit dieser auf qualitativer Beständigkeit basierenden Entwicklungsstrategie verfolgt die Stadt darüber hinaus das Ziel einer Einwohnerbindung. Denn Helmstedt hat seit Jahren einen Rückgang der Einwohnerzahlen zu verzeichnen. Erklärtes Ziel der Stadt ist es deshalb, dem langfristig entgegen zu wirken, Einwohner zu halten und wo möglich neue Einwohner hinzu zu gewinnen. Hierbei ist die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Wohnstandorte – insbesondere in Innenstadtnähe – ein wichtiger Pfeiler im Konzept der Stadt.

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach §§ 13 und 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Eine frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB ist nicht erforderlich. Im Sinne einer umfassenden Öffentlichkeitsinformation über die Planungen der Stadt ist trotzdem im Juni 2012 eine Bürgerumfrage über die Bebauungswünsche des Blockinnenbereichs initiiert, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB am 29.08.2013 in Form einer Bürgerversammlung im Rathaus der Stadt Helmstedt und eine Beteiligung der Behörden

gem. § 4 (1) BauGB vom 13.11.2013 bis 13.12.2013 durchgeführt worden.

Im Rahmen der Bürgerumfrage haben sich die betroffenen Bürger mit absoluter Mehrheit dafür ausgesprochen, den Blockinnenbereich weiterhin von Bebauung freizuhalten und eine Verdichtung des Gebietes auszuschließen. Im Verlauf der zahlreich besuchten Bürgerversammlung konnten die verbliebenen Einwände der Einwohner entkräftet werden. Die Beiträge der Stellungnahmen wurden in die Planung eingearbeitet, soweit sie einen positiven Beitrag zur Planung dargestellt haben.

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.

In Vertretung

J u n g l a s

Anlage

Planzeichnung, Planzeichenerklärung und textliche Festsetzung, Begründungsentwurf

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet -s. textl. Fests. **1** **2**

WR Reines Wohngebiet -s. textl. Fests. **1** **2**

Maß der baulichen Nutzung

z.B.: 0,2 Grundflächenzahl

z.B.: $\textcircled{0,4}$ Geschoßflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

$\textcircled{\text{II}}$ Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

----- Baugrenze

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

..... Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

 Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Textliche Festsetzungen

- 1** Die folgenden Arten von Nutzungen sind nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

(§ 1 (5) BauNVO)

- 2** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Gebäude im Sinne des § 2 (2) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) nicht zulässig.

(§ 23 (5) BauNVO)

BauNVO i. d. F. 20.09.2013

Hinweis: Durch die Änderung treten die Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Fassung außer Kraft.

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. M 344
„Bereich Jahnstraße“

[Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB]

1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südwestlich des Stadtzentrums von Helmstedt zwischen Gustav-Steinbrecher-Straße, Bismarckstraße, Bülowstraße und Freiherr-vom-Stein-Straße und hat eine Größe von ca. 4,4 ha. Im Nordosten schließt sich die parkähnliche Anlage des alten Friedhofs an den Geltungsbereich an. Die weiteren angrenzenden Gebiete sind überwiegend am Blockrand bebaute Baublöcke bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern. Im Südosten befinden sich in unmittelbarer Nähe die Gleisanlagen des Helmstedter Bahnhofs.

Die Abgrenzung kann dem folgenden Kartenausschnitt entnommen werden.

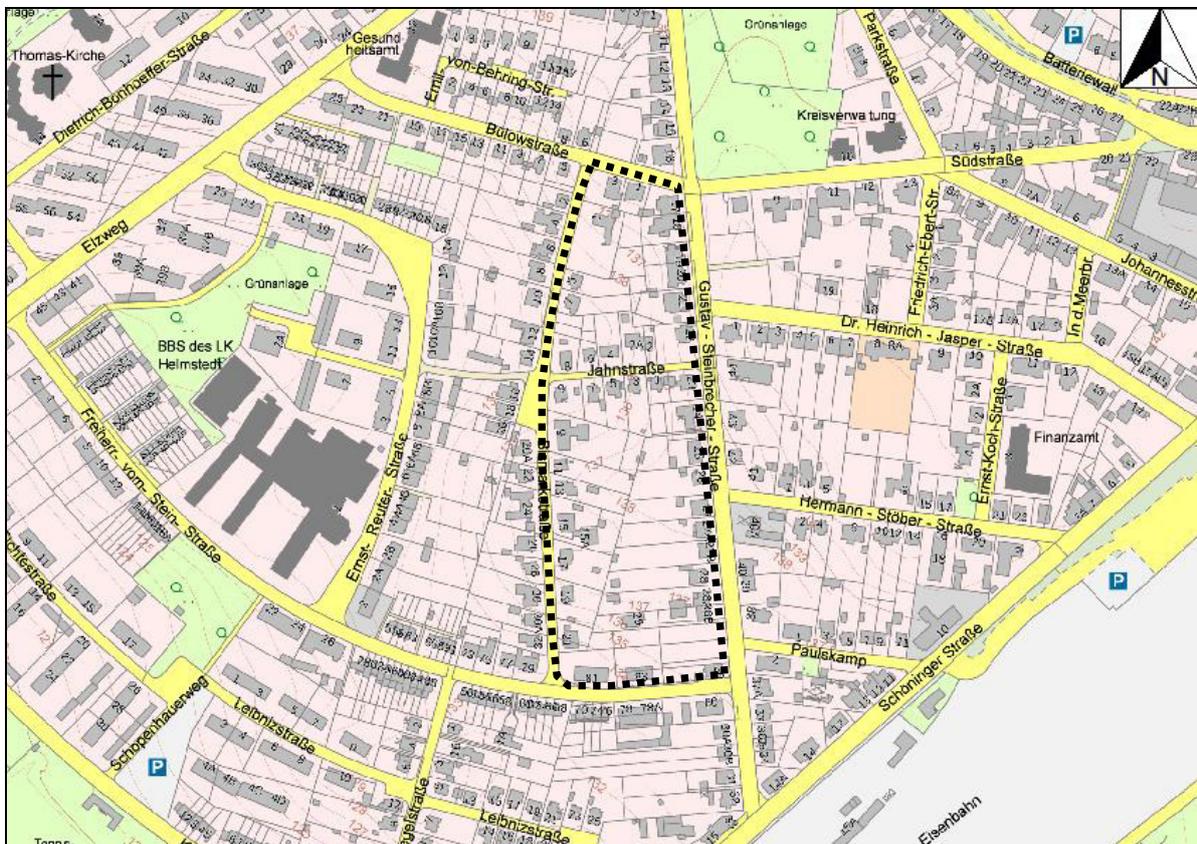


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Kartenbasis: AP 2.5

2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Vertriebenen- und Flüchtlingswanderung aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten und der Flüchtlingsstrom aus der sowjetischen Besatzungszone ließen die Einwohnerzahl der Stadt nach dem Zweiten Weltkrieg sprunghaft ansteigen. Verzeichnete Helmstedt im Jahr 1940 noch 18.092 Einwohner, waren es 1960 rund 30.000 (Müller: Helmstedt – Die Geschichte einer deutschen Stadt, S. 884). Diesem Bevölkerungszuwachs versuchte man durch eine umfangreiche Erschließung neuer Wohn- und Gewerbegebiete Rechnung zu tragen. Zur planerischen Steuerung dieser Stadterweiterung wurden Ende der 1950er/ Anfang der 1960er Jahre einfache Bebauungspläne – die so genannten Aufbaupläne – entwickelt.

In den ersten Jahrzehnten nach der Planaufstellung haben diese Aufbaupläne ihren Zweck erfüllt. Inzwischen sind die noch handgezeichneten Plansätze über ein halbes Jahrhundert alt, stark ausgebleicht und nur noch schwer zu lesen. Die Digitalisierung der alten Pläne vor ein paar Jahren kam im Sinne der Lesbarkeit zu spät, war technisch früher aber nicht machbar. Dies erschwert die Arbeit im Bereich der Bauordnung, da diese Pläne zum großen Teil immer noch relevant sind.

Vor diesem Hintergrund wird ein neuer Bebauungsplan erarbeitet, der den für das Plangebiet bestehenden einfachen Bebauungsplan – Aufbauplan „Helmstedt Süd“ – aus dem Jahre 1959/60 ersetzen und die teils starren Regelungen zu den überbaubaren Flächen, teils auch nicht getroffenen Regelungen zur Geschossigkeit und Art der zulässigen Bebauung im Sinne des § 1 (3) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sinnvoll neufassen soll.

Die Überarbeitung der engen Baufenster im Planungsbereich bildet dabei den Schwerpunkt der Planung. Die im alten Plan festgesetzten überbaubaren Flächen sind bereits in früheren Jahren durch mehrere Neu- und Erweiterungsbauten auf dem Wege von Befreiungen überschritten worden. Um den planungsrechtlichen Anforderungen zu genügen und um weitere Um- und Neubauten zuzulassen, sollen daher im gesamten Geltungsbereich die überbaubaren Flächen maßvoll erweitert werden, ohne eine Blockinnenbebauung zu ermöglichen.

Langfristiges Ziel ist es, gemäß § 1 (5) BauGB, die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes in bautypologisch zusammengefassten Teilgebieten sukzessive an heutige Ansprüche anzupassen und gleichzeitig den positiven Charakter der Wohnquartiere zu erhalten. Mit dieser auf qualitativer Beständigkeit basierenden Entwicklungsstrategie verfolgt die Stadt darüber hinaus das Ziel einer dauerhaften Einwohnerbindung. Denn Helmstedt hat seit Jahren einen Rückgang der Einwohnerzahlen zu verzeichnen. Erklärtes Ziel der Stadt ist es deshalb, dem langfristig entgegen zu wirken, Einwohner zu halten und wo möglich neue Einwohner hinzu zu gewinnen. Hierbei ist die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Wohnstandorte – insbesondere in Innenstadtnähe – ein wichtiger Pfeiler im Konzept der Stadt.

3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ - vom 21.12.2006 – hat der Gesetzgeber den § 13a neu in das Baugesetzbuch eingeführt, um die Innenentwicklung der Städte durch materielle und formelle Erleichterungen zu fördern.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Kriterien nach § 13a (1) BauGB, da es sich um eine Innenentwicklung in Form einer bestandsichernden Planung handelt und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt. Des Weiteren wird mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

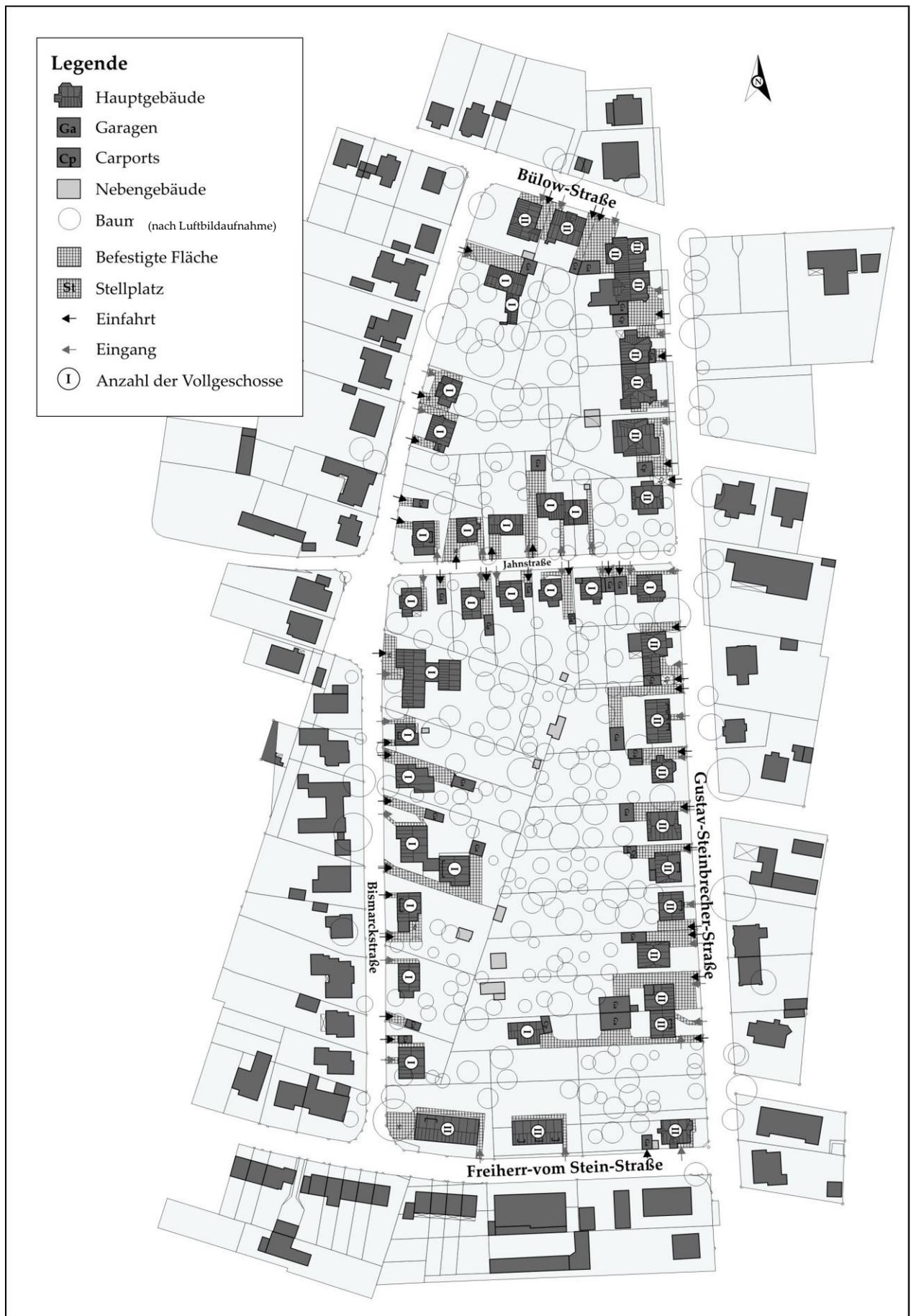


Abb. 2: Bestandsanalyse, Stand 2012

4 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet besteht aus zwei Baublöcken, die in vergleichsweise große Grundstücke parzelliert sind. Die Bebauung ist im Laufe der letzten gut einhundert Jahre harmonisch gewachsen und in großzügigen Dimensionen gehalten.

Besonders die älteren, kurz nach der Jahrhundertwende errichteten Bauwerke entlang der Gustav-Steinbrecher-Straße sind Beispiele für architektonische und handwerkliche Qualität ihrer Zeit. Deshalb stehen die Gebäude Gustav-Steinbrecher-Straße 17 bis 21 unter Denkmalschutz.

Als Gebäudetypen kommen Geschosswohnungsbauten (Freiherr-vom-Stein-Straße), Mehrfamilienhäuser (Gustav-Steinbrecher-Straße) und Einfamilienhäuser (Bismarckstraße, Jahnstraße, Bülowstraße) vor. Beide Baublöcke sind überwiegend am Blockrand bebaut. Lediglich auf zwei Grundstücken (Gustav-Steinbrecher-Straße 29 und Bismarckstraße 15A) wurden vor gut 50 bzw. 40 Jahren durch Ausnahmeregelungen im Blockinnenbereich Hauptgebäude errichtet. Der Großteil des Innenbereiches wird hingegen durch Privatgärten bzw. als Grünfläche genutzt und ist vereinzelt mit Gartenhäuschen und kleineren Schuppen bebaut.

Die Geschossigkeit variiert zwischen einem Geschoss an der Jahnstraße und an der Bismarckstraße und zwei Geschossen an der Gustav-Steinbrecher-Straße, Bülowstraße und an der Freiherr-vom-Stein-Straße. Das Eckgebäude Bülowstraße, Ecke Steinbrecher-Straße besteht im Bereich der Straßenkreuzung zwar aus drei Geschossen, ist im Wesentlichen aber in seiner Kubatur den benachbarten zweigeschossigen Bauten ähnlich. Bis auf die Häuser Jahnstraße mit ungeraden Nummern stehen die übrigen Häuser überwiegend traufständig zur Straße.

Das gesamte Gebiet ist durch Wohnnutzung geprägt. In der Gustav-Steinbrecher-Straße 17 ist seit den 1960er Jahren die Freikirche der Siebenten-Tags-Adventisten ansässig. Des Weiteren werden Räume bzw. Gebäudeteile in einigen Wohnhäusern freiberuflich als Büros genutzt. In der Gustav-Steinbrecher-Straße 24 ist eine Zahnarztpraxis und in der Bismarckstraße 9 eine Seniorentagesstätte untergebracht.

5 Bestehende Bauleitplanung

5.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für beide Baublöcke und die nordwestlich angrenzenden Gebiete ein reines Wohngebiet (WR) dar. Die Bereiche östlich der Baublöcke und der untere Bereich westlich des Plangebietes an der Bismarckstraße werden als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Die beiden Baublöcke sind Teil des Plangebietes „Aufbauplan Helmstedt-Süd“. Dieser einfache Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1959/60. Er enthält restriktive Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baulinien und Baugrenzen), in Teilbereichen Festsetzungen der maximalen Geschossigkeit und die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen.

Im Jahre 1962 wurde eine erste Änderung des Aufbauplanes genehmigt. Inhalt war zwar in erster Linie der Bau der Kreisberufsschule an der Ernst-Reuter-Straße, es gab aber auch eine Änderung innerhalb des Baublockes Bülowstraße/ Jahnstraße. In der entsprechenden Begründung heißt es hierzu:

„Aufgrund der vorgebrachten Wünsche des Kaufmannes Walter Mast wird die Bebauung des in seinem Eigentum stehenden Flurstückes 3727/52 an der Bismarckstraße geändert. Auf dem Flurstück sind 3 Baustellen mit eingeschossigen Wohnhäusern ausgewiesen. Die Gesamtfläche des Flurstückes wird nunmehr als Bauplatz für ein eingeschossiges Wohnhaus festgesetzt.“

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Auflockerung der Bebauung am Eingang der Bismarckstraße stellt einen städtebaulichen Gewinn dar.“

Das genannte großflächige Flurstück ist hierdurch bereits mit nicht mehr ganz so restriktiven Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche belegt.

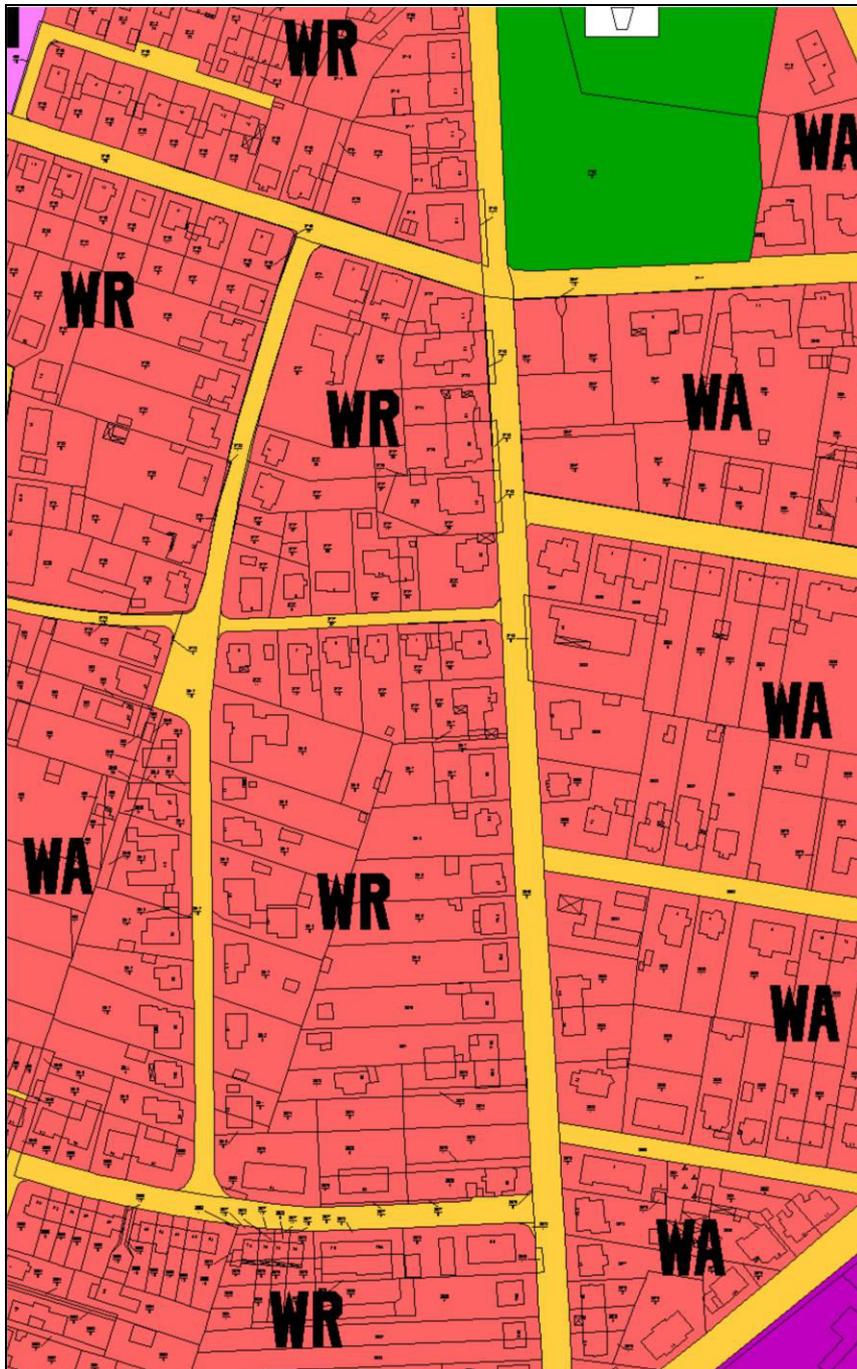


Abb. 3: Darstellungen des Flächennutzungsplanes

6 Planungsverlauf und konkrete Ziele

Das Hauptziel der Planung ist es, die veralteten Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes an heutige Ansprüche anzupassen. Als grundsätzliche Planungsansätze für diese Anpassung sind die Optionen wirtschaftliche Innenverdichtung oder qualitative Bestandssicherung

denkbar. Da sich beide Tendenzen in letzter Konsequenz ausschließen, ist die Beteiligung der betroffenen Bürger von besonderer Bedeutung.

Die großzügigen Grundstücksgrößen würden eine bauliche Verdichtung im Blockinnenbereich als Möglichkeit gestatten. Aus stadtplanerischer Sicht scheint eine derartige Bebauung durchaus sinnvoll, da durch sie die Innenentwicklung und Nachverdichtung unterstützt wird und damit - im Sinne des § 1a (2) BauGB - der sparsame Umgang mit Grund und Boden gewahrt bleibt.

Da dies einen massiven planerischen Einschnitt in die bestehende Bausituation bedeuten würde, sind die Eigentümer im Sinne einer ersten frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Mai 2012 angeschrieben und nach ihrer diesbezüglichen Meinung befragt worden. Auf einem beigefügten Fragebogen konnte angekreuzt werden, ob ein Interesse besteht, das eigene Grundstück zu bebauen und ob man einer Bebauung der anderen Grundstücke grundsätzlich zustimmen würde. Die Quote der Rückantworten ist mit 86% als relativ hoch einzuschätzen. Das Ergebnis fiel mit 81% Nein-Stimmen auf beide Fragen eindeutig aus.

Da offensichtlich eine Blockinnenbebauung nicht gewollt wird, wird aus planerischer Sicht ein Erhalt der über Jahrzehnte gewachsenen Grünzone im Blockinnenbereich angestrebt. Diese rückwärtige Ruhe- und Erholungszone wird nach Angaben der Anwohner als „innerstädtische Oase mit parkähnlichem Charakter“ bezeichnet und als ein typisches Qualitätsmerkmal dieses Wohnquartieres angesehen. Auch dieser Planungsansatz ist im Sinne der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu befürworten, da dadurch ein Leerstand der benachbarten älteren Gebäude vermieden und vorhandene Bausubstanz genutzt wird. Des Weiteren werden dadurch die Belange der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Punkt 7 BauGB besonders berücksichtigt.

Gemäß dem Planungsansatz der qualitativen Bestandssicherung müssen auch Festsetzungen zu Garagen und Nebenanlagen getroffen werden. Im Bestand treten derartige Anlagen in der Regel nicht vor die vordere Baugrenze. Die unbebaute Vorgarten-Zone ist dadurch zu einem Charakteristikum des Gebietes geworden, welches es mit einer Festsetzung zu sichern gilt.

Ein weiterer Planungsschwerpunkt ist die Überarbeitung der äußerst restriktiv gehaltenen Baugrenzen. Die im alten Plan festgesetzten überbaubaren Flächen sind zum Teil bereits in früheren Jahren durch Neu- und Erweiterungsbauten auf dem Wege von Befreiungen überschritten worden. Um den planungsrechtlichen Anforderungen zu genügen und um weitere Um- und Neubauten zuzulassen, sollen daher im gesamten Geltungsbereich die überbaubaren Flächen maßvoll erweitert werden. 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 mehrheitlich von den Einwohnern gewünscht – nicht ermöglicht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es könnte daher auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB verzichtet werden. Da es sich jedoch um eine Bestandsüberplanung handelt, bei welcher die Anteilnahme der betroffenen Einwohner am Planungsverlauf ausdrücklich erwünscht ist, wird eine frühzeitige Bürgerbeteiligung – wie schon durch die Befragung zur Blockinnenverdichtung geschehen – in vollem Umfang durchgeführt.

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1. Art der baulichen Nutzung –

7.1.1 Baugebiete

Eine Festsetzung auf ein reines Wohngebiet (WR), wie es der Flächennutzungsplan auch an der Gustav-Steinbrecher-Straße darstellt, wird dort der tatsächlichen Nutzung und der städtebaulichen Zielplanung innerhalb des Plangebietes und der benachbarten Baublöcke mit ähnli-

cher Gebäudestruktur nur bedingt gerecht. Schon die Straßenbreite weist eine Dimension auf, die nicht typisch für ein reines Wohngebiet ist. Des Weiteren befindet sich an der Gustav-Steinbrecher-Straße, dem Geltungsbereich gegenüberliegend, eine Kfz-Werkstatt. Im Bereich der Bismarck- und Jahnstraße herrscht hingegen durch Straßenproportionen, Gebäudetypologie und Art der Nutzung sehr wohl der Charakter eines reinen Wohngebietes vor.

Im Plangebiet wird deshalb als Art der baulichen Nutzung im Bereich Freiherr-vom-Stein-Straße, Gustav-Steinbrecher-Straße und Bülowstraße ein allgemeines Wohngebiet (WA) und im Bereich Bismarckstraße und Jahnstraße ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Eine Festsetzung auf ein allgemeines Wohngebiet lässt ein etwas breiteres Spektrum an nichtstörendem Gewerbe zu (§ 4 BauNVO), ohne dass zusätzlich gebaut werden müsste.

Um den Charakter des gesamten Plangebietes langfristig zu wahren, sollten immissionsintensive Ausnahmeregelungen in der Art der Nutzung innerhalb eines Wohngebietes ausgeschlossen werden. Dazu die textliche Festsetzung Nr. 1:

TF 1

„Die folgenden Arten von Nutzungen sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen“

(§ 1 (5) BauNVO)

Bei einer Festsetzung auf ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO stimmt die Darstellung im Flächennutzungsplan nach der Neufassung des Bebauungsplanes nicht mehr überein. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) BauGB.

7.1.2 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 erhalten bleiben, sollen sie von Bebauung freigehalten werden.

Fast alle Grundstücke des Planungsgebietes sind mit Wohnhäusern samt Garagen und Stellplätzen bereits bebaut. Sollte trotzdem der Bedarf nach weiteren Anlagen dieser Art bestehen, bieten die überbaubaren Grundstücksflächen genügend Platz für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen. Auch auf den nicht-überbaubaren Flächen im rückwertigen Bereich können derartige Anlagen zugelassen werden. Daher soll der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze der Gebäude freigehalten werden. Dazu die textliche Festsetzung Nr. 2:

TF 2

„Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Gebäude im Sinne des § 2 (2) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) nicht zulässig.“

(§ 23 (5) BauNVO)

Für bereits existierende Gebäude (Garagen, Nebengebäude) besteht Bestandsschutz.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl und überbaubare Grundfläche

Da es sich bei dem Bebauungsplan „Bereich Jahnstraße“ um eine Bestandsüberplanung handelt und bisher keine Grundflächenzahlen festgesetzt sind, wurden zunächst für den gesamten Planungsbereich die tatsächlichen Grundflächenzahlen ermittelt, um einen ersten realistischen Anhaltspunkt für eine künftige Festsetzung gewinnen zu können. Die Zahlen schwanken zwischen 0,07 bis 0,36. Der Durchschnitt liegt bei 0,17.

Das ambivalente Ergebnis der Berechnung bedarf einer Interpretation. Die große Differenz zwischen den Extremwerten ist auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen (zwischen knapp unter 400 m² bis zu 2.000 m²) bei etwa gleichgroßen Wohnbaugrundflächen zurückzuführen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den gewachsenen Bestand in den Festsetzungen angemessen zu erfassen und dessen Charakter für die Zukunft zu sichern. Um dieser Zielsetzung gerecht zu werden, sollten die Grundstücke des Plangebietes aufgrund der Diversität der anteilig überbauten Flächen in verschiedene Typen unterteilt und diesen Typen dann der Bebauung entsprechend angemessene Grundflächenzahlen zugewiesen werden (siehe Abbildung 4). Damit kann der Erhalt der Gebäudestruktur und –dimension sogar im Falle eines notwendigen Neubaus garantiert werden.

Die Grundstücke Bülowstraße 1 und 3 sowie Gustav-Steinbrecher-Straße 17 sind besonders dicht bebaut und als Typ 1 zusammengefasst. Für den Typ 1 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Grundstücke Gustav-Steinbrecher-Straße 18 bis 25 verfügen im Verhältnis zur bebauten Fläche über etwas größer Grundstücke als der Typ 1 und werden deshalb als Typ 2 zusammengefasst. Für den Typ 2 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Die übrigen Grundstücke an der Gustav-Steinbrecher-Straße, Jahnstraße, Freiherr-vom-Stein-Straße und Bismarckstraße verfügen über einen großen Anteil an nicht überbauter Fläche und werden als Typ 3 zusammengefasst. Für den Typ 3 wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt.

Die typisierende Festsetzung von Ausnutzungsziffern führt bei den unterschiedlichen Grundstücksgrößen dazu, dass auf einzelnen Grundstücken auf Grund der festgelegten überbaubaren Fläche die zulässigen Ausnutzungsziffern nicht realisiert werden können. Dennoch wird auf die Festsetzung von grundstücksbezogenen Einzelfestlegungen der Ausnutzungsziffer verzichtet. Dies erleichtert die Bildung von kleineren Grundstücken durch Grundstücksteilungen (vgl. auch 7.3.2)

§ 17 BauNVO sieht für reine wie für allgemeine Wohngebiete eine maximale GRZ von 0,4 vor, die durch diese Festsetzungen in jedem Fall eingehalten wird.

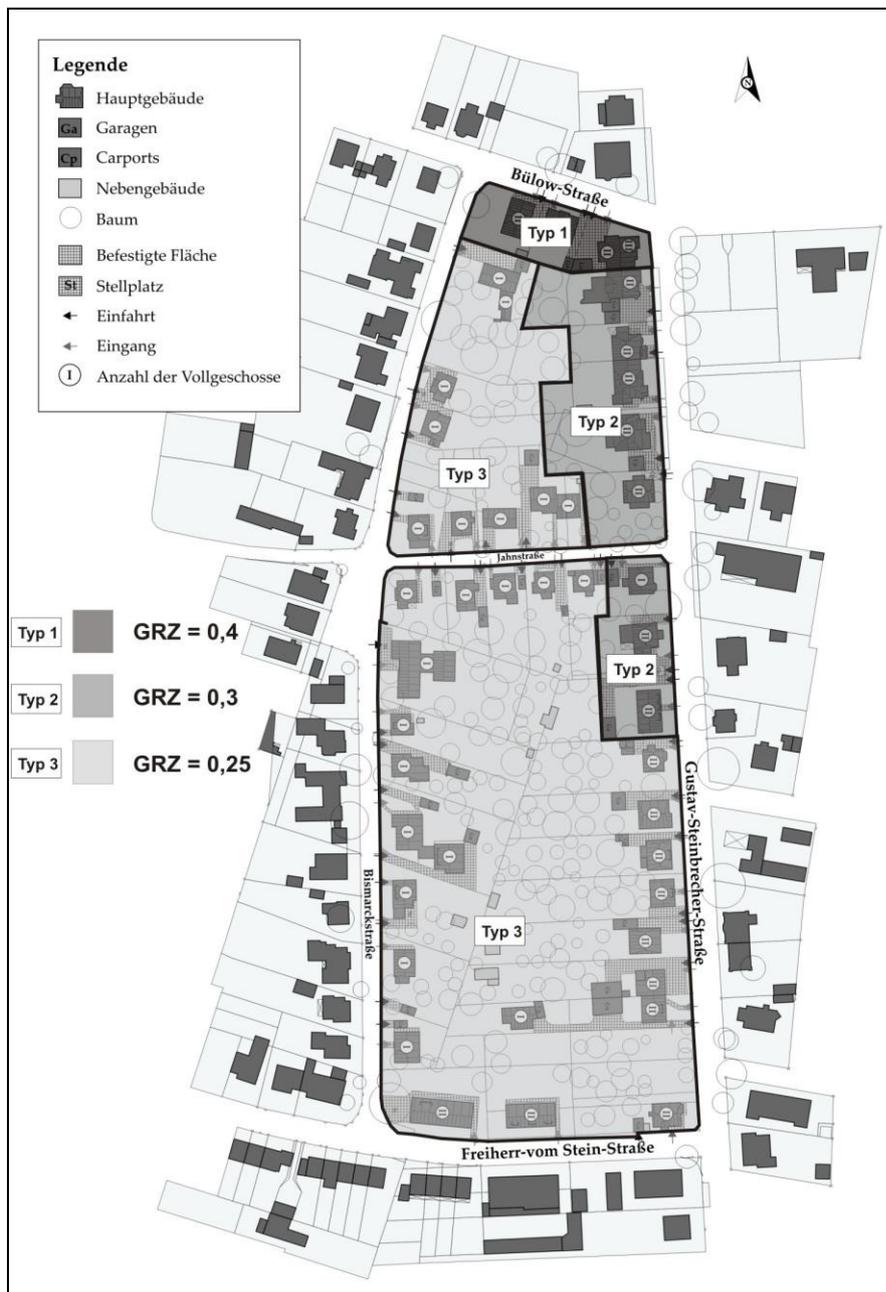


Abb. 4: Unterteilung des Plangebietes nach verschiedenen GRZ-Typen

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt, um auf die Bauhöhen Einfluss zu nehmen (§ 16 (3) BauNVO). Da in diesem Sinne die städtebaulich über Jahrzehnte gewachsene Struktur des Bestandes gesichert werden soll, orientiert sich die Zahl der Vollgeschosse an den vorhandenen Gebäudetypologien (siehe Kapitel 4 - Bestandsbeschreibung).

Deshalb wird für die Grundstücke an der Bismarck- und an der Jahnstraße die Zahl der Vollgeschosse auf eins und für die Grundstücke an der Bülowstraße, Freiherr-vom-Stein-Straße und Gustav-Steinbrecher-Straße zwingend auf zwei festgesetzt. Das Gebäude Gustav-Steinbrecher-Straße 17, das im Bereich der Straßenkreuzung eine Dreigeschossigkeit aufweist, wird ebenfalls mit einer Vollgeschosszahl von Zwei festgesetzt, da die Zweigeschossigkeit den Gebäudecharakter dominiert und ein dreigeschossiger Neubau sich negativ auf die umliegende Bebauung auswirken würde.

7.3 Bauweise, Baugrenzen und Unterschreitung der Abstandsflächen

7.3.1 Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird im Sinne der Bestandssicherung festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.

7.3.2 überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen

Um den heutigen Wohnraumsprüchen Rechnung zu tragen, werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass Um- und Erweiterungsbauten im maßvollen Rahmen möglich sind. Im Gegensatz zu den sehr eng gehaltenen Baufenstern des alten Bebauungsplanes verläuft die neue überbaubare Grundstücksfläche als ein 20 Meter tiefer Streifen parallel zur Straße. Diese Festlegung trägt dem städtebaulichen Ziel einer Blockrandbebauung Rechnung.

Dieses Baufenster bietet bauliche Erweiterungsmöglichkeiten im seitlichen und rückwärtigen Bereich unter Beachtung der Abstandsregelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und den je nach Typ festgesetzten GRZ. Die in 7.2.1 dargestellte Variationsbreite in den einzelnen Grundstücksgrößen bringt es mit sich, dass, nach derzeitigen Eigentumsverhältnissen, nicht alle Eigentümer alle festgesetzten Ausnutzungsziffern ausschöpfen können (z.B. kann ein Grundstück bei voller Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche die zulässige Grundflächenzahl nicht erreichen – etwa Gustav-Steinbrecher-Straße 28A). Ein wichtiges Planungsziel ist jedoch die Sicherung des bestehenden Gebietscharakters. Durch die mehrfache Überplanung anhand verschiedener Festsetzungen, das Maß der baulichen Nutzung betreffend, wird dieses Ziel in Hinblick auf etwaige Grundstücksteilungen oder andere Veränderungen in den Eigentumsverhältnissen verfolgt. Erweiterungen der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude an der Gustav-Steinbrecher-Straße sind im Einzelfall den denkmalschutzrechtlichen Bedingungen unterzuordnen.

Die vordere Baugrenze orientiert sich an der vorderen Gebäudegrenze eines im Zusammenhang zu sehenden, typischen Straßenzuges des Plangebietes und der umliegenden Gebiete. Der Abstand zur Straße beträgt konstant 3 Meter. Die Baugrenzen mit der 20 m tiefen überbaubaren Fläche sind so gelegt, dass fast alle vorhandenen Gebäude in der in der überbaubaren Fläche liegen. Lediglich bei den Grundstücken Bülowstraße 1 und Gustav-Steinbrecher-Straße 30 wird diese Grenze durch die vorhandenen Gebäude geringfügig überschritten. Für die entsprechenden Gebäude gilt Bestandsschutz. Im Falle einer Neubebauung besteht keine Härte, den Neubau im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Fläche zu platzieren.

Die hintere Baugrenze wird von mehreren Gebäuden geringfügig bis signifikant überschritten. Die Überschreitung bei den Grundstücken Gustav-Steinbrecher-Straße 18 und 28, Jahnstraße 2A und Bismarckstraße 1 führt zu keinen nennenswerten Problemen, weil die Gebäude dem Bestandsschutz unterliegen. Im Falle einer Neubebauung kann das Gebäudevolumen und der Gebäudecharakter im Rahmen der Festsetzungen wiederhergestellt werden. Die hintere Baugrenze wird deshalb in diesen Fällen nicht angepasst. Die Überschreitungen der Baugrenze bei den Grundstücken Bismarckstraße 9 und 15A und Gustav-Steinbrecher-Straße 29 sind hingegen als signifikant einzustufen. Einzelne Gebäudeteile bzw. das gesamte Gebäude befinden sich hier außerhalb des zulässigen Baukorridors und das Bauvolumen könnte bei Aufgabe des Bestandschutzes in einer 20 m tiefen überbaubaren Fläche nur schwer wiederhergestellt werden. Zur Vermeidung von Härten wird bei diesen Sonderfällen die hintere Baugrenze an die überschreitende Bausubstanz angepasst oder, wie im Falle des Grundstückes Gustav-Steinbrecher-Straße 29, ein separates, an die bestehende Bauform angepasstes Baufenster festgesetzt.

8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Bürgerbefragung zur Blockinnenbebauung hat ergeben, dass kein nennenswertes Interesse an einer baulichen Verdichtung des Plangebietes besteht. Damit wird mit vorliegendem Bebauungsplanverfahren in erster Linie der Bestand gesichert und lediglich in moderater Weise die Möglichkeit eröffnet, die Gebäude an moderne Wohnverhältnisse anzupassen. Da außer dem Grundstück zwischen Gustav-Steinbrecher-Straße 29 und 30 (das Grundstück wird während des Aufstellungsverfahrens bebaut) alle weiteren Grundstücke bereits bebaut sind, ist nicht mit der Umwelt stark belastenden Bautätigkeiten zu rechnen. Auch die Änderung in der Art der baulichen Nutzung von einem reinen in ein allgemeines Wohngebiet lässt keinen nennenswerten Zuwachs an Immissionen erwarten.

Abgesehen von den dargestellten Erweiterungsmöglichkeiten, die sich in einer weitergefassten überbaubaren Fläche darstellen, führt die Planung zu keiner nennenswerten Veränderung hinsichtlich der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege. Das Prinzip der überdurchschnittlich großen Hausgärten bleibt erhalten.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt und das vereinfachte Verfahren angewendet wird, wird aus oben erwähnten Gründen auf eine Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Da das Plangebiet deutlich weniger als 20.000 m² (§ 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB) bebaubare Fläche umfasst, gelten alle infolge der Planung zulässigen naturschutzrechtlichen Eingriffe als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig.

9 Verkehrserschließung

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

10 Ver- und Entsorgung

• Regenwasser, Schmutzwasser

Die im Vergleich zum Baubestand unpräzisen Festsetzungen in den bestehenden Bebauungsplänen, die das Maß der baulichen Nutzung betreffen, wirken sich auch auf die hydraulischen Berechnungen aus. Die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte haben jedoch gezeigt, dass die öffentliche Entsorgung durch die Leitungsträger sichergestellt ist. Da es sich um eine reine Bestandsüberplanung handelt, ist dies auch weiterhin sichergestellt.

• Trinkwasser, Löschwasser

Das Gebiet ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über das Trinkwasserleitungssystem.

Die Überplanung des Gebietes wirkt sich nicht auf die „Richtwerte für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ (DVGW - Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. – Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1) aus, da die Art der baulichen Nutzung (Wohngebiet) und das Maß der baulichen Nutzung unverändert bleiben.

• Elektrizität, Gas, Kommunikation

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

11 Kosten

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist, die Festsetzungen aus dem Jahr 1959/60 bzw. 1962 an die zeitgemäßen Anforderungen des Wohnens und Arbeitens anzupassen. 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.

Die Planung hat im Grunde einen bestandssichernden Charakter und erlaubt baulicher Erweiterungen in geringfügigem Maße. Daher ist eine wesentliche Wertminderung der Grundstücke durch eine Änderung der zulässigen Nutzung im Sinne des § 42 (1) BauGB nicht zu erwarten.

12 Verfahrensablauf

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

(§ 3 (1) BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 29.08.2013 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 13.11.2013 beteiligt worden. Die während der Frist bis zum 13.12.2013 erfolgten Anregungen sind, insofern sie von planerischer Bedeutung waren, in der Begründung abgedruckt und jeweils mit einer Abwägung versehen.

Planungsrelevante Anregungen und Bedenken, Verfahrensschritt § 4 (1) BauGB



**Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen**
Regionaldirektion Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst

LGLN, Regionaldirektion Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Marienstraße 34, 30171 Hannover

Stadt Helmstedt
FB Planen und Bauen
Postfach 1640
38336 Helmstedt



Bearbeitet von Frau Siedentopf
e-mail: kbd-einsatz@lgl.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
13.11.2013, 612610/M344

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)

Durchwahl 0511/106-3000
Telefax 0511/106-3095

Hannover
09.12.2013

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Anlagen : - 1 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Dezernat 6 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Mit freundlichen Grüßen

Bleicher

Dienstgebäude
LGLN
Regionaldirektion Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Marienstraße 34
30171 Hannover

Geschäftszeiten
Mo. - Do. 8.00 - 15.30 Uhr
Fr. und vor Feiertagen 8.00 - 12.00 Uhr

Terminvereinbarung erwünscht

Telefon
(0511) 106 3000

Telefax
(0511) 106-3095

E-Mail
kbd-einsatz@lgl.niedersachsen.de

Internet
www.lgl.niedersachsen.de
Steuernummer 25/202/26417

Bankverbindung
NordLB Hannover
Konto-Nr. 1900152586 (BLZ 250 500 00)
IBAN DE 3825050001900152586
(BIC NOLADE2H)

Anlage zur Stellungnahme vom 13.11.2013 - Az.: 612610/M344-

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren
Satzungsverfahren (§ 4 BauGB, Anlage 17 VV-BauGB)

Träger des öffentlichen Belanges: LGLN, RD Hannover

Öffentlicher Belang: Kampfmittelbeseitigung

Vorbemerkung:

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.

Planende Gemeinde: Stadt Helmstedt

Verfahren: B-Pl. Nr. M 344, « Bereich Jahnstr.»,

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können:

- Im Planungsgebiet sind Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.
- Im Planungsgebiet sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:

- Im Planungsgebiet besteht kein Kampfmittelverdacht.
Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.
- Im Planungsgebiet besteht Kampfmittelverdacht.
Eine Gefahrenerforschung wird empfohlen.

- Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Abwägung LGLN – kbd, 09.12.2013

Wie im Anschreiben ausgeführt wird, sollten Maßnahmen zur weiteren Gefahrenerforschung erst bei einer entsprechenden Empfehlung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) eingeleitet werden. Wie der ‚Anlage -1-‘ zu entnehmen ist, wird eine derartige Empfehlung nicht ausgesprochen. Eine Auswertung alliierter Luftbilder etc. wird als nicht notwendig angesehen.



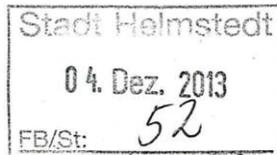
LANDKREIS HELMSTEDT

DER LANDRAT

Landkreis Helmstedt - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Stadt Helmstedt
Postfach 1640

38336 Helmstedt



Geschäftsbereich:
Bauaufsicht, Denkmal- und Immissions-
schutz

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
63/6301

Datum
02.12.2013

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
61 26 10/M 344; 13.11.2013

Durchwahl
05351/121-2204

Bauleitplanung - Bebauungsplan M 344 "Bereich Jahnstraße"; hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Helmstedt beabsichtigt, für das Gebiet zwischen Gustav-Steinbrecher-Straße, Bülowstraße, Bismarckstraße und Freiherr-vom-Stein-Straße einen Bebauungsplan aufzustellen, der einen städtebaulich zeitgemäßen und zugleich den heutigen Bedürfnissen der Anlieger gerecht werdenden Rahmen für die weitere bauliche Entwicklung dieses Gebietes abstecken soll. Zentrales Steuerungselement ist dabei die Bestimmung der überbaubaren Flächen, die zwar angemessene Erweiterungen der vorhandenen Gebäude im straßennahen Bereich ermöglichen, eine Nachverdichtung im Blockinneren jedoch ausschließen soll.

Die so beschriebene Planungsabsicht beeinträchtigt keine öffentlichen Belange, die ich gegenüber der Stadt zu vertreten hätte. Diese Erklärung gilt ausdrücklich auch in Bezug auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nachdem einerseits § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB diese Belange bei „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ formal ausblendet und sich andererseits die durch die Festsetzungen eröffneten Entwicklungsmöglichkeiten ohnehin im Wesentlichen innerhalb eines Rahmens halten, der das Eintreten von erheblichen (zusätzlichen) Beeinträchtigungen für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild unwahrscheinlich sein lässt. Abgesehen vom formalen Aspekt erübrigen sich vertiefte Überlegungen also auch unter sachlichen Gesichtspunkten.

Internet: www.Helmstedt.de

E-Mail:
Kreisverwaltung@landkreis-helmstedt.de

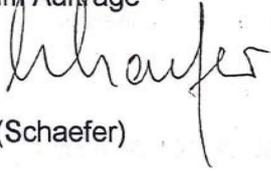
Postbank Hannover:
(BLZ 25010030)
Kto.-Nr. 62143304
IBAN: DE29250100300062143304
BIC: PBNKDEFF
Gläubiger-ID: DE09ZZZ0000019886

Nord/LB Landessparkasse Helmstedt:
(BLZ 25050000)
Kto.-Nr. 5802020
IBAN: DE8825050000005802020
BIC: NOLADE2HXXX
Umsatzsteuer-ID: DE 11 58 61 693

Eine Kostenbelastung wird der Stadt aus dem Vollzug des zukünftigen Bebauungsplanes ausweislich des Abschnittes 11: der Entwurfsbegründung nicht entstehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage



(Schaefer)

Abwägung Landkreis Helmstedt, 09.12.2013

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Helmstedt den .12.2013

Im Auftrag

(Brumund)