

V o r l a g e

an den Bau- und Umweltausschuss

**Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan Nr. M xxx "Gustav-Steinbrecher-Straße/ Bülowstraße/ Bismarckstraße/
Freiherr-vom-Stein-Straße"
– Sachstandsbericht –**

Helmstedt hat seit Jahren unter einem Rückgang der Einwohnerzahlen zu leiden. 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.

Vor diesem Hintergrund wird ein neuer Bebauungsplan erarbeitet, der den für das Plangebiet bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahre 1959/60 ersetzen soll. Dieser einfache Bebauungsplan stammt noch aus der Zeit vor dem Baugesetzbuch. Die teils starren Regelungen zu den überbaubaren Flächen, teils auch nicht getroffenen Regelungen zur Geschossigkeit und Art der zulässigen Bebauung erfordern eine sinnvolle Neufassung des Bebauungsplanes. Die Überarbeitung der Baulinien und engen Baugrenzen im Planungsbereich bildet dabei den Schwerpunkt der Planung. Ziel ist es, die Festsetzungen an heutige Ansprüche anzupassen und gleichzeitig den positiven Charakter der Wohnquartiere zu erhalten. Mit dieser auf qualitätsvoller Beständigkeit basierenden Entwicklungsstrategie verfolgt die Stadt das Ziel einer dauerhaften Einwohnerbindung.

Das Plangebiet besteht aus zwei Baublöcken (siehe Anlage „Bestandsanalyse“), die aus vergleichsweise großen Grundstücken bestehen und überwiegend am Blockrand bebaut sind. Die Bebauung ist im Laufe der letzten gut einhundert Jahre harmonisch gewachsen und in großzügigen Dimensionen gehalten. Viele, besonders ältere Bauwerke sind Beispiele für architektonische und handwerkliche Qualität.

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) Baugesetzbuch (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 (siehe Anlage „Eigentümer-Anschreiben mit Fragebogen“). 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 Thema erregte die Eigentümer spürbar. Das Ergebnis fiel mit 81% Nein-Stimmen auf beide Fragen eindeutig aus (siehe Anlage „Auswertung der Fragebögen“).

Da offensichtlich kein nennenswertes Interesse an einer Blockinnenbebauung besteht, wird aus planerischer Sicht ein Erhalt der gewachsenen Grünzone im Blockinnenbereich als ein typisches Qualitätsmerkmal dieses Wohnquartieres angestrebt. 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.

Nach dieser richtungsweisenden Bürgerbefragung kann das Planverfahren mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB fortgesetzt werden.

Im Auftrag

(Kubiak)

Anlage

Bestandsanalyse, Eigentümer-Anschreiben mit Fragebogen, Auswertung der Fragebögen



Bestandsanalyse B-Plan Mxxx



STADT HELMSTEDT

Der Bürgermeister

Stadt Helmstedt, Postfach 16 40, 38336 Helmstedt

Ihr/e Ansprechpartner/-in

Fachbereich Planen und Bauen

Herr Dr. Büchenschuß

Tel. 05351/17-3111

Fax 05351/595714

E-Mail: jan.buechenschuss@stadt-helmstedt.de

Rathaus, Markt 1 38350 Helmstedt
Telefon: (05351) 170 Vermittlung
Telefax (05351) 595714
Steuer-Nr. 28/200/03006
USt-IdNr DE115861636
E-Mail: rathaus@stadt-helmstedt.de
Internet: <http://www.stadt-helmstedt.de>
Öffnungszeiten Mo bis Fr 08.30 – 12.15 Uhr
Mo und Do 14.00 – 17.00 Uhr

P (nur für PKW) Holzberg

Datum
30.05.2012

Datum und Zeichen Ihres Schreiben (Bei Antwort bitte angeben)
Aktenzeichen der Stadt
3111

Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan Baublock „Gustav-Steinbrecher-Straße/ Bismarckstraße/ Freiherr- vom-Stein-Straße/ Bülow-Straße“; Voruntersuchungen zum Planverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Helmstedt arbeitet zurzeit an der Aktualisierung des Bebauungsplanes 25 aus dem Jahre 1959 für den Bereich „Gustav-Steinbrecher-Straße/ Bismarckstraße“. Anlass war ein an die Stadt herangetragener Wunsch, im Blockinnenbereich ein weiteres Wohnhaus zu errichten.

Dies ist nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan nicht zulässig. Aus planerischer Sicht spricht jedoch nichts gegen eine Nachverdichtung der Bebauung im Blockinnenbereich, da sie im Sinne des § 1a (2) Baugesetzbuch (BauGB) den sparsamen Umgang mit Grund und Boden unterstützt. Es besteht daher grundsätzlich die Möglichkeit, den Bebauungsplan dahingehend zu verändern, dass eine Bebauung im Blockinnenbereich zulässig wird.

Die Stadt Helmstedt möchte mit diesem Schreiben abklären, ob Sie als Eigentümer ggf. auch ein Interesse an einer Bebauung auf Ihrem rückwärtigen Grundstück haben bzw. wie Sie zu einer Bebauung der rückwärtigen Grundstücke im Allgemeinen stehen. Daher möchten wir Sie bitten, den beiliegenden Fragebogen bis zum 30.06.2012 an die Stadt Helmstedt beantwortet zurückzusenden.

Wie eine mögliche Nachverdichtung aussehen könnte, entnehmen Sie bitte dem fiktiven Bebauungsbeispiel (siehe Anlage).

Die Ergebnisse werden in das folgende Planverfahren einfließen und im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellt. Über den genauen Termin werden Sie rechtzeitig informiert.

Unabhängig von der Zulässigkeit einer Bebauung des Blockinnenbereiches ist mit der Aktualisierung des bestehenden Bebauungsplanes eine Lockerung der bislang restriktiv festgesetzten Baugrenzen vorgesehen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Büchenschuß)

Anlagen

Anwohner-Fragebogen

Planskizze: Bebauungsbeispiel Blockinnenbereich

30.05.2012

Bitte den Fragebogen ausgefüllt bis zum 30.06.2012 zurück an:

Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen
Postfach 1640
38336 Helmstedt

	Ja	Nein
1) Besteht ein Interesse an einer rückwärtigen Bebauung Ihres Grundstückes? ¹	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) Stimmen Sie einer Bebauungsmöglichkeit der anderen rückwärtigen Grundstücke zu? ²	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Absender

Name _____

Straße Hausnummer _____

PLZ Stadt _____

Unterschrift _____

¹ Die Realisierbarkeit ist u.a. abhängig von der Erschließung, der noch vorhandenen überbaubaren Fläche und den erforderlichen Abstandsflächen. Aufgrund dieser Faktoren ist derzeit nicht auf allen Grundstücken eine weitere Bebauung möglich. Grundstückszusammenlegungen und Vereinbarungen mit den Nachbarn könnten ggf. neue Möglichkeiten eröffnen.

² Wie eine mögliche Nachverdichtung aussehen könnte, entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Bebauungsbeispiel.



Legende

-  Nebengebäude, Bebauung außerhalb des Baublocks
-  Bestehende Gebäude innerhalb des Baublocks
-  Mögliche Bebauung im Blockinnenbereich

Mögliche Bebauung des Blockinnenbereiches

Theoretisch umsetzbare Variante zur Nachverdichtung

Ohne Maßstab

Mai 2012
Büchenschuß

Auswertung Fragebögen:

B-Plan Mxxx "Gustav-Steinbrecher-Straße/ Bülowstraße/ Bismarckstraße/ Freiherr-vom-Stein-Straße"

Quote der Rückantworten: 86%

	Ja	Nein
Besteht Interesse an einer rückwärtigen Bebauung Ihres Grundstückes?	7 Stimmen relativ: 19% absolut: 17%	29 Stimmen relativ: 81% absolut: 69%
Stimmen Sie einer Bebauungsmöglichkeit der anderen rückwärtigen Grundstücke zu?	7 Stimmen relativ: 19% absolut: 17%	29 Stimmen relativ: 81% absolut: 69%

Quote der Rückantworten: 86%

Erklärung:

„relativ“ - bezieht sich auf die Summe der eingegangenen Rückantworten.

„absolut“ - bezieht sich auf die Summe aller Eigentümer.