

**Vorlage**

an den Rat  
über den Verwaltungsausschuss  
und über den Bau- und Umweltausschuss

**Bauleitplanung Helmstedt;  
Bebauungsplan P 347 „Sandbreite“  
-Satzungsbeschluss-**

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtgebietes als ein Baublock zwischen dem Harbker Weg, der Sandbreite, dem Tangermühlenweg und dem Kohlenweg und umfasst ca. 2,43 ha. Der Baublock ist in seiner architektonischen Struktur im Wesentlichen in den 1930er Jahren entstanden. Die bauliche Grundstruktur hat sich, abgesehen von kleineren Anbauten und zusätzlichen Windfängen, bis heute nahezu unverändert erhalten. Ziel der Planung ist es, diese bauliche Struktur bestandsichernd zu überplanen. Gleichzeitig soll es ermöglicht werden, den bereits existierenden Baubestand durch Wohnflächenvergrößerung dem aktuell nachgefragten Bedarf entsprechend erweitern zu können.

Das Verfahren wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Eine frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB ist nicht erforderlich, wurde aber im Rahmen der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes und im Sinne einer transparenten Verwaltungstätigkeit durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) des BauGB und die Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) des BauGB ist durchgeführt worden. Die eingegangenen Anregungen sind, insofern sie Planungsrelevanz besitzen, in der Anlage 2 aufgeführt und mit einer Abwägung versehen worden.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Abwägung (Anlage 2), der in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen, wird beigetreten.
2. Der Bebauungsplan Nr. P 347 "Sandbreite" wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt.

In Vertretung

gez. Junglas

(Junglas)

Anlage

Anlage 1: Planzeichnung, Planzeichenerklärung, textliche Festsetzungen, ÖBV

Anlage 2: Abwägung planungsrelevanter Stellungnahmen

Anlage 3: Begründung

M. 1:2000



WA 2  
I  
0,3  
ED

WA 2  
I  
0,2  
ED

WA 2  
I  
0,4  
ED

WA 1 2  
I  
0,25  
ED

WA 2  
I  
0,4  
ED

# Planzeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet, s. textl. Fests **1** **2** **ÖBV**

## Maß der baulichen Nutzung

- 0,4** Geschoßflächenzahl
- z.B.: 0,3 Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- E** Nur Einzelhäuser zulässig
- D** Nur Doppelhäuser zulässig
- ED** Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

## Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- ÖBV** Örtliche Bauvorschrift

## Textliche Festsetzungen

- 1** Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.  
(§ 19 (4) BauNVO)
- 2** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze sind Gebäude im Sinne des § 2 (2) Niedersächsische Bauordnung unzulässig.  
(§ 23 (5) BauNVO)

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

über die Gestaltung im Teilbereich Sandbreite und Kohlenweg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. P 347 „Sandbreite“ gem. § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO).

## § 1

### Örtlicher Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für die Bereiche in der Sandbreite und im Kohlenweg, welche mit ÖBV in der Plandarstellung gekennzeichnet sind.

## § 2

### Gestalterische Anforderungen

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 62° zulässig. Gebäude dürfen nur traufständig errichtet werden. Die Länge der Dachaufbauten (Dachgauben, Dachhäuser oder Dacherker etc.) darf maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen.

Die vorgenannten Regelungen gelten nicht für untergeordnete Teile des Hauptdaches und für Dachkonstruktionen von dem Hauptgebäudekörper untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden.

## § 3

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) 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. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

Stadt Helmstedt  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Az. 52/612610/P 347

**Bebauungsplan Nr. P 347 „Sandbreite“  
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan  
der Innenentwicklung)**

---

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER  
BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF  
GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB

---

**Planungsrelevante Stellungnahmen**

1. Telekom 12.10.2015

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

**Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Da im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes zusätzlicher Bedarf an elektrischer Energie entsteht, werden Erweiterungen unserer Netze erforderlich. Die Führung der neu zu legenden Leitungen sollten vorausschauend mit uns abgestimmt werden.

**Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zum Entwurf des im Betreff bezeichneten Bebauungsplanes habe ich bereits unter dem 17.07.2015 eine Stellungnahme abgegeben und darin einige Hinweise zu verschiedenen Gesichtspunkten der Planung mitgeteilt. Seither ist der Entwurf im Detail geändert worden; so ist für den nordöstlichen Teil des Planbereiches eine textliche Festsetzung neu eingeführt worden, die für die Baugrundstücke entlang des Tangermühlenweges einen Gesamtversiegelungsgrad von bis zu 0,8 zulässt. Diese Festsetzung wird damit begründet, dass im Zusammenhang mit den Lückenschlüssen jeweils im östlichen Teil der „Sandbreite“ und des „Kohlenweges“ die Grundstückszuschnitte so verändert werden müssten, dass sich ohne Veränderungen des tatsächlichen Zustandes besonders hohe rechnerische Werte für die Gesamtversiegelung ergeben werden.

Auch gegen die nunmehr vorliegende Entwurfsfassung habe ich in meiner Zuständigkeit als Behörde im Sinne des § 4 BauGB keine grundsätzlichen Bedenken. Dies gilt angesichts Tatsache, dass die planerisch eröffneten Nachverdichtungsmöglichkeiten sich in demjenigen Rahmen halten, den ansonsten auch § 34 BauGB eröffnen würde, auch in Bezug auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die neue textliche Festsetzung Nr. 1 schießt allerdings insofern über ihr eigentliches Ziel hinaus, als sie auch Grundstücke begünstigt, die von der absehbaren Veränderung der Grundstückszuschnitte im Zusammenhang mit der ermöglichten Nachverdichtung überhaupt nicht betroffen sind. Für diese sehe ich aus der Perspektive der Naturschutzbehörde die Gefahr einer Fehlentwicklung. Vor diesem Hintergrund sollte der räumliche Geltungsbereich der textlichen

Festsetzung Nr. 1 auf die tatsächlich betroffenen Grundstücke beschränkt oder mindestens die bisherige generell gültige Regelung gegen eine nur ausnahmsweise anwendbare ausgetauscht werden. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eröffnet diesbezüglich sehr vielfältige Festsetzungsmöglichkeiten.

## **Abwägung:**

Die Allgemeingültigkeit der textlichen Festsetzung Nr. 1 (TF 1) für die Doppelhausgrundstücke am Tangermühlenweg eröffnet die Möglichkeit einer hohen Versiegelung auch im Bereich der innenliegenden Grundstücke (Tangermühlenweg 32 bis 38). Damit geht diese potentielle Versiegelung über die in § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehene übliche Überschreitungsrates von maximal 50% der festgesetzten GRZ hinaus, was sich – bei vollständiger Ausnutzung des durch die TF 1 erweiterten Rahmens – hinsichtlich des Naturschutzes nachteilig auswirken kann.

Im Falle von Änderungen an den Grundstückszuschnitten im nordöstlichen Planungsbereich sind die entstehenden möglichen Grundstücksgrößen und einbezogenen Grundstücke in der Sandbreite und am Kohlenweg nicht fest definiert, sodass der Empfehlung zur Beschränkung der 0,8 GRZ auf die „tatsächlich betroffenen Grundstücke“ keine klare Differenzierung zugrunde gelegt werden kann. Die Einigkeit aller Eigentümer vorausgesetzt, wäre auch eine Grundstücksaufteilung denkbar, die alle Doppelhausgrundstücke am Tangermühlenweg zu „betroffenen Grundstücken“ machen würde. Da die Entwicklungen nicht absehbar sind und erfahrungsgemäß die Regelungen des § 19 (4) BauNVO die Gartengestaltung behindern, wenn eine geringe GRZ – wie hier 0,2 – festgesetzt ist, erscheint die getroffene Festsetzung auch in dem räumlichen Umfang zweckmäßig.

Die BauNVO lässt in Allgemeinen Wohngebieten in der Regel eine GRZ von 0,4 als Obergrenze zu. Dies ergibt eine zulässige GRZ, die die baulichen Anlagen im Sinne von § 19 (4) BauNVO einschließt, von 0,6. Eine Erhöhung dieses Wertes um 0,2 für einen begrenzten Bereich in einem Baublock, in dem im Übrigen die GRZ deutlich unterhalb der Obergrenze festgesetzt ist, birgt nach Auffassung des Plangebers nicht die Gefahr einer Fehlentwicklung.

Eine möglichst flexible bauliche Entwicklung wird daher höher gewichtet als die Nachteile, die sich aus einer möglichen Mehrversiegelung ergeben. Gerade in Hinsicht der Gefahr, dass baunwillige Einwohner alternativ am Stadtrand bauen oder gar in das Umland ziehen würden.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Ihre Begründung zum Bebauungsplan Nr. P 347 „Sandbreite“ mit Datum vom 06.10.2015 habe ich erhalten. Ich lehne das Verfahren in Teilbereichen ab und habe hierzu folgende Anmerkungen, um deren Berücksichtigung ich bei der Umsetzung des Verfahrens bitte:

In Ihrem Anschreiben sprechen Sie von einer moderaten und unkomplizierten baulichen Erweiterungsmöglichkeit des Bestandes. Bei genauer Analyse der von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen und Ihrer persönlichen Erläuterung vom 29.10.2015 sehe ich diesen Rahmen als nicht gegeben an.

*Zu § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Allgemeines Wohngebiet*

*Es wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprochen und im gesamten Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.*

Es liegt keine schlüssige Begründung zu einer Anpassung eines bisher „Reinen Wohngebietes“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ vor. In Orientierung an dem bestehenden Gebäude- und Nutzungsensemble ist dieses zwingend beizubehalten. Eine Nutzungsänderung in ein „Allgemeines Wohngebiet“ implementiert eine geplante „gewerbliche“ Nutzung. Ihrer Begründung der „erweiterte Palette an das Wohnen nichtstörender Nutzungen, die den Einwohnern im Vergleich mehr Möglichkeiten, Wohnen und Arbeiten (Selbstständigkeit, Heimarbeit, Betreuung, Familiengründung) bietet und den aktuellen Ansprüchen entsprechend langfristig zu organisieren“ ist ebenso mit der Beibehaltung des § 3 „Reine Wohngebiete“ umsetzbar.

Der Umnutzung wird nicht zugestimmt.

Den Auszug aus § 3 Reine Wohngebiete habe ich zum Vergleich gegenübergestellt:

| § 3 Reine Wohngebiete  | § 4 Allgemeine Wohngebiete   |
|--|--|
| (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.   | (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.   |
| (2) Zulässig sind<br>1. Wohngebäude,<br>2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.  | (2) Zulässig sind<br>1. Wohngebäude,<br>2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,<br>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. |
| (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden<br>1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,<br>2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. | (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden<br>1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,<br>2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,<br>3. Anlagen für Verwaltungen,<br>4. Gartenbaubetriebe,<br>5. Tankstellen.  |
| (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen   |  |

2

Absatz § 16 (2)

Nr. 1 u. 2 BauNVO Grundflächenzahl (GRZ)/ Geschossflächenzahl (GFZ)

Damit eine moderate Erweiterung der Gebäude möglich, eine Veränderung der grundlegenden Baustruktur im Plangebiet jedoch ausgeschlossen ist, wird für das Flurstück 1025/173 eine GRZ von 0,4, für die Grundstücke am Harbker Weg eine GRZ von 0,3 und für die übrigen bebauten Flurstücke in der Sandbreite und am Kohlenweg eine GRZ von 0,2 festgesetzt.

Hier bitte ich um Beibehaltung der bestehenden GRZ und GFZ

§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am Bestand. Am Harbker Weg und den Flächen zur Blockrandverdichtung am Kohlenweg und in der Sandbreite ist der Bestand eingeschossig und am Tangermühlenweg zweigeschossig.

Dem wird zugestimmt.

3

§ 23 (5) BauNVO Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen

Um das planerische Ziel der Erhaltung des grünen Blockinnenbereichs zu sichern, sollen bauliche Maßnahmen nur in einem bestimmten, durch Baugrenzen abgetrennten Bereich möglich sein.

Dem wird widersprochen und nicht zugestimmt.

In meinem Schreiben vom 10.01.2015 hatte ich mit meine Stellungnahme zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum damaligen B-Planentwurf darum gebeten, dass der Ensembleschutz für die bestehenden Gebäude der typische Siedlung der 30er Jahre zwingend sicherzustellen ist.

Im weiteren B-Planverfahren sollte sowohl das Gebäudeensemble der typischen Siedlungsstruktur, als auch die bestehenden Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden für die Bestandsbauten beibehalten werden.

Dieser Bitte wurde Ihrerseits bei der jetzt vorliegenden Planung nicht entsprochen. Die Beibehaltung des Ensembleschutzes gilt nur für die „Grobkubatur“ des Gebäudes straßenseitig und für die Beibehaltung der Dachneigung des Hauptdaches.

*„Änderungen an der Bebauung wirken sich aufgrund der einheitlich typisierten Bauweise auf das Gesamterscheinungsbild aus (siehe Abb. 5). Daher wird für den ursprünglichen Hauptgebäudekörper der Siedlungshäuser die Dachform und –neigung festgesetzt (angepasst an den Bestand:*

*Satteldach, traufständig, Dachneigung zwischen 45° und 62°, Bestand: 56°). Die festgesetzten Regelungen gelten nicht für untergeordnete Teile des Hauptdaches und für Dachkonstruktionen von dem Hauptgebäudekörper untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden, um eine grundlegende Flexibilität in den Erweiterungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Das grundlegende architektonische Erscheinungsbild und der städtebauliche Entwurf bleiben erhalten....*

*Die Bautiefe beträgt im Bereich Tangermühlenweg, Sandbreite und Kohlenweg 20 Meter, welche unter Berücksichtigung der Abstandsregeln zu den jeweiligen Nachbarn ausreichend Platz zu baulichen Erweiterungen zulässt.“*

3

Jedlichen untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden des Haupthauses wird durch eine unverhältnismäßige, unnötige und schwer zu belichtende Bautiefe von 20 Metern sowie eine freien Dachgestaltung komplett freier Spielraum in der Gestaltung gelassen, so dass eine massive Verdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich und damit eine grundlegende Einschränkung der Privatsphäre für die Nachbarbebauung billigend in Kauf genommen wird.

Durch diese Festsetzung kann zudem eine zweite Baureihe mit diversen Nutzungen entstehen.

Auch die mögliche Gebäudeerweiterung im Bereich der Vorgärten innerhalb der Baugrenze Richtung Straße verhindert das Erkennen der ursprünglichen Gebäudekubatur. Da auch hier die untergeordneten Dachflächen eine andere Neigung aufweisen dürfen. Eine Grenzbebauung zum Nachbargrundstück muss vermieden werden. Ausnahmen bilden hier, wie in der BauO vorgesehen, Garagen, Carports und Schuppen.

Ich bitte Sie meine Einwände zu prüfen und die Punkte der Ablehnung in der Änderung des Bebauungsplan P 347 „Sandbreite, zu berücksichtigen. Des Weiteren bitte ich um weitere Beteiligung am B-Planverfahren, sowie die frühzeitige Einbindung in das Genehmigungsverfahren des Bauvorhabens Sandbreite 17 durch Zusendung des Bauantrages zur nachbarschaftlichen Stellungnahme sowie weiterer angedachter, mein Grundstück beeinträchtigende, Bauvorhaben.

4

Die Notwendigkeit der Aufstellung eines B-Plans für den gesamten ausgewiesenen Bereich erachte ich weiterhin als nicht notwendig.

Eine Vertiefung der Stellungnahme werde ich ggfs. nachreichen.

## **Abwägung:**

### **1.**

Die Art der baulichen Nutzung ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt; eine bestehende frühere Festsetzung auf ein Reines Wohngebiet, die beibehalten werden könnte, gibt es nicht. Allerdings beschränken sich die derzeit zulässigen Nutzungen gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) auf die Nutzungen, die in einem Reinen Wohngebiet zulässig sind. Es besteht kein baurechtlicher Zwang die Festsetzung der baulichen Nutzung eng am bestehenden „Gebäude- und Nutzungsensemble“ zu orientieren, da mit einem Bebauungsplan Entwicklungsziele verfolgt werden. In der Kommentierung der BauNVO [Meißner, Jens, aktualisiert im April 2015, Werner Verlag, Wolters Kluwer Deutschland GmbH] heißt es mit einem Verweis auf entsprechende Gerichtsurteile hierzu: *„Sind nur Nutzungen [in einem allgemeinen Wohngebiet] vorhanden, die auch in einem reinen Wohngebiet zulässig wären, wird der Bebauungsplan nicht funktionslos.“*

In der Praxis hat es sich nicht nur bei der Stadt Helmstedt als vorteilhaft und sinnvoll erwiesen, selbst Neubaugebiete (Ziegelberg, Piepenbrink, Galgenbreite) als Allgemeine Wohngebiete festzusetzen, auch wenn die tatsächliche Erstnutzung Wohnen ist und in einem Reinen Wohngebiet umsetzbar wäre. Mit der erweiterten Nutzungsvielfalt eines Allgemeinen Wohngebietes soll im Vergleich zu einem Reinen Wohngebiet bewusst die Option von Nutzungen eröffnet werden, die in einem Reinen Wohngebiet nicht zulässig wären.

### **2.**

Zweck der Planung ist neben dem Erhalt der städtebaulichen Grundstruktur die Eröffnung der Möglichkeit, den existierenden Baubestand dem aktuell nachgefragten Bedarf entsprechend erweitern zu können. Die festgesetzten GRZ und GFZ im Zusammenhang mit den überbaubaren Flächen sollen Spielraum für bauliche Erweiterungen ermöglichen, um die zum Teil beengten Wohnverhältnisse (Standard in den 1930er Jahren) dem aktuellen Wohnraumbedarf anpassen zu können. Ziel der Planung ist angesichts des demographischen Wandels, Einwohner durch einen möglichst großen Handlungsspielraum bei Wahrung der historisch gewachsenen Struktur an die Stadt zu binden.

### **3.**

Es besteht kein baurechtlicher Zwang, die Gestalt der Gebäude und der städtebaulichen Struktur im Plangebiet sicherzustellen. Unabhängig davon stellt die Einheitlichkeit der Gebäude am Kohlenweg und an der Sandbreite eine städtebauliche Qualität dar, die mit der Örtlichen Bauvorschrift berücksichtigt wird. Dies ist mit der Sicherung der „Grobkubator“ gewährleistet. Restriktivere und detailliertere gestalterische Festsetzungen werden mit Absicht nicht getroffen, um Wohnungserweiterungen nicht durch gestalterische Vorgaben zu behindern. Bauwünsche, die der Stadt vorliegen, könnten ansonsten nicht umgesetzt werden.

Der 20 Meter tiefe Baukorridor stellt ein Maximum dar, in welchem bauliche Erweiterungen der Hauptgebäude ermöglicht werden. Eine Sicherstellung der Belichtungsqualität kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Eine Möglichkeit zur Verdichtung im rückwärtigen Bereich innerhalb des Baukorridors ist hingegen Zweck der Planung. Unabhängig von der festgesetzten

Bautiefe und der GRZ müssen entsprechende Abstandsregelungen bauordnungsrechtlich eingehalten werden.

Das Entstehen einer zweiten separaten Baureihe ist durch die vorgegebene Bautiefe nicht möglich. Die durch die BauNVO definierte Nutzungsvielfalt ist im gesamten Plangebiet gleich.

#### 4.

Die unter 2. aufgeführten Ziele und Zwecke der Planung sind ohne einen Bebauungsplan in diesem Bereich der Stadt nicht umsetzbar. Wie in der Begründung erläutert, sind bauliche Erweiterungen bestehender Wohngebäude ohne Bebauungsplan kaum möglich. Die Planung will demgegenüber Wohnungsvergrößerungen gerade ermöglichen. Ansonsten besteht die Gefahr, dass die Gebäude künftig keine Nutzer mehr finden.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. P 347 „Sandbreite“**  
[im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)]

**1. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtgebietes zwischen dem Harbker Weg, der Sandbreite, dem Tangermühlenweg und dem Kohlenweg und umfasst ca. 2,43 ha. Nördlich und südlich grenzen Baublöcke mit ähnlicher Bautypologie an das Plangebiet. Im Westen befindet sich ein großes Gelände mit mehreren Kleingartenvereinen und im Südosten grenzt der Friedhof St. Stephani an.

Das Plangebiet kann dem nachfolgenden Kartenausschnitt entnommen werden.

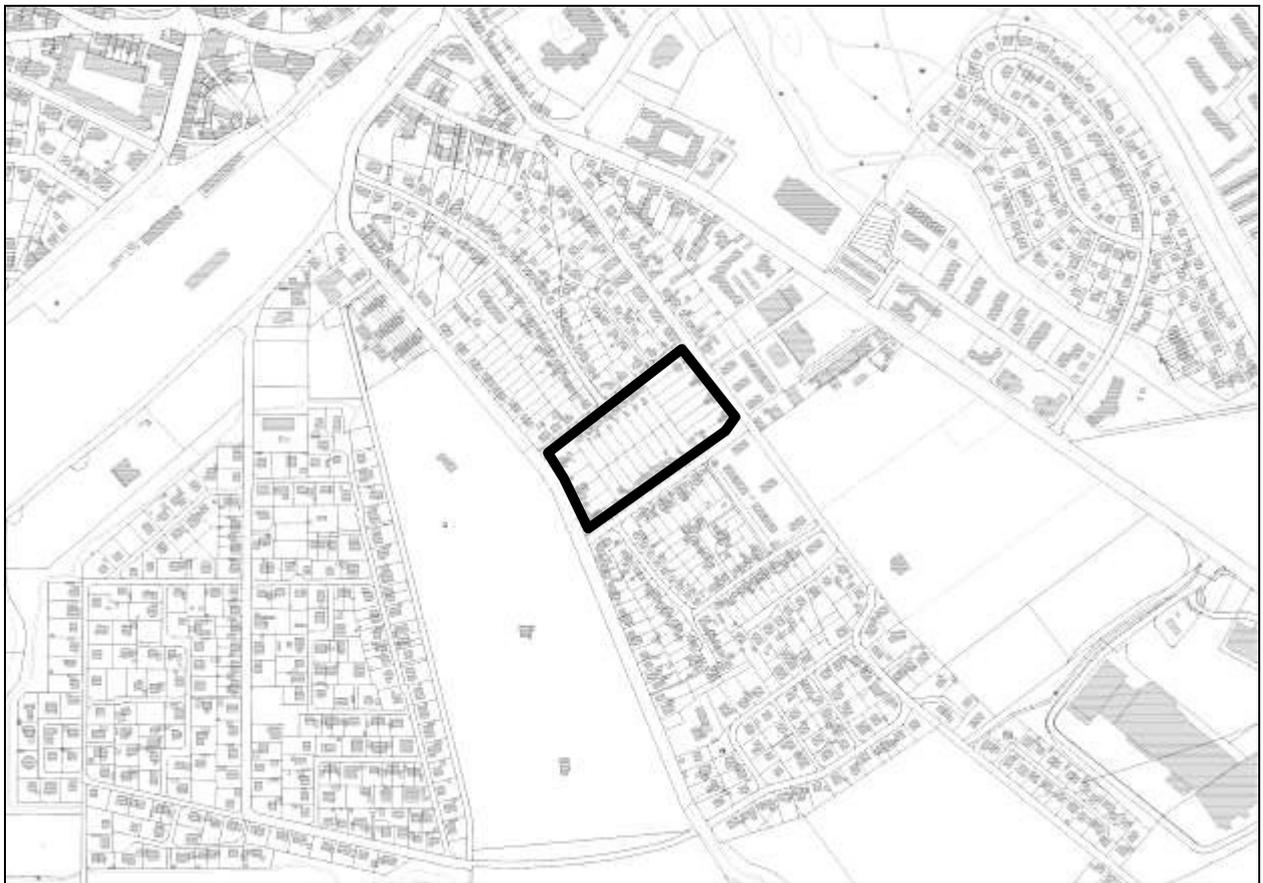


Abb. 1: Planbereich; Kartenbasis: ALKIS © 2014 

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Helmstedt ist seit einigen Jahren keine Stadt mit einer signifikant wachsenden Einwohnerzahl mehr. Seit dem letzten Einwohnerzahlenhoch Mitte der 1990er Jahre ist die Zahl um knapp 12% gesunken:

1995: ca. 26.500 Einwohner

2013: ca. 23.500 Einwohner

[Quelle: Stadt Helmstedt]

Diese demographische Entwicklung betrifft nicht nur Helmstedt sondern viele Kleinstädte, besonders Kleinstädte in von Oberzentren abgelegenen Regionen.

Um dieser statistisch nachweisbaren Tendenz des schleichenden Einwohnerverlustes entgegenzuwirken, müssen im ersten bestandssichernden Schritt die vorhandenen Wohnformen qualitativ gesichert und gleichzeitig Optionen zu verhältnismäßiger baulicher Erweiterung geschaffen werden. In einem zweiten Schritt gilt es dann, Strategien und Perspektiven zu entwickeln, um neue Einwohner zu gewinnen.

Ziel dieser Planung ist es, die bauliche Struktur des Baublocks und die bestehende Kubatur der Gebäude bestandsichernd zu überplanen. Gleichzeitig soll es ermöglicht werden, den bereits existierenden Baubestand durch Wohnflächenvergrößerung dem nachgefragten Bedarf entsprechend erweitern zu können.

Anstoß des Planverfahrens waren in diesem Sinne Bauvoranfragen zu Erweiterungen der bestehenden Gebäude, welche ohne einen entsprechenden Bebauungsplan nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) als unzulässig beurteilt werden müssten.

## 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 m<sup>2</sup> 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).

Auf eine Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts, Angaben über verfügbare umweltbezogene Informationen, das Monitoring und die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung wird nach § 13a (2) BauGB verzichtet.

#### 4. Bestandsbeschreibung

Der Baublock ist in seiner architektonischen Struktur im Wesentlichen in den 1930er Jahren entstanden. Hinter einer 5 m tiefen Vorgartenzone wurden Wohnhäuser traufständig errichtet und dahinter befindet sich - vergleichsweise großzügig - Grün- und Gartenland. Die Hierarchie der Wohnhaustypen folgt einem klaren, homogenen Prinzip. Am Tangermühlenweg stehen zweigeschossige Doppelhäuser, am Harbker Weg eingeschossige Doppelhäuser und in der Sandbreite und am Kohlenweg eingeschossige Siedlungshäuser (siehe Abb. 1a bis 1c). Diese klare Struktur wird nur durch einen leichten Versatz der Bauflucht von vier Siedlungshäusern am Kohlenweg und durch eine Garagenanlage am Kohlenweg durchbrochen (siehe Abb. 1d).



Abb. 1a) Situation Sandbreite, Herbst 2014



Abb. 1b) Situation Tangermühlenweg, Herbst 2014



Abb. 1c) Situation Kohlenweg, Herbst 2014



Abb. 1d) Garagenanlage, Herbst 2014

Die bauliche Grundstruktur hat sich, abgesehen von kleineren Anbauten und zusätzlichen Windfängen, bis heute nahezu unverändert erhalten. Besonders der gewachsene durchgrünte Blockinnenbereich, in welchem die Gärten aller Anwohner aufeinandertreffen, stellt eine Wohnqualität dar, die es in modernen Einfamilienhausgebieten in der Form nicht mehr gibt.

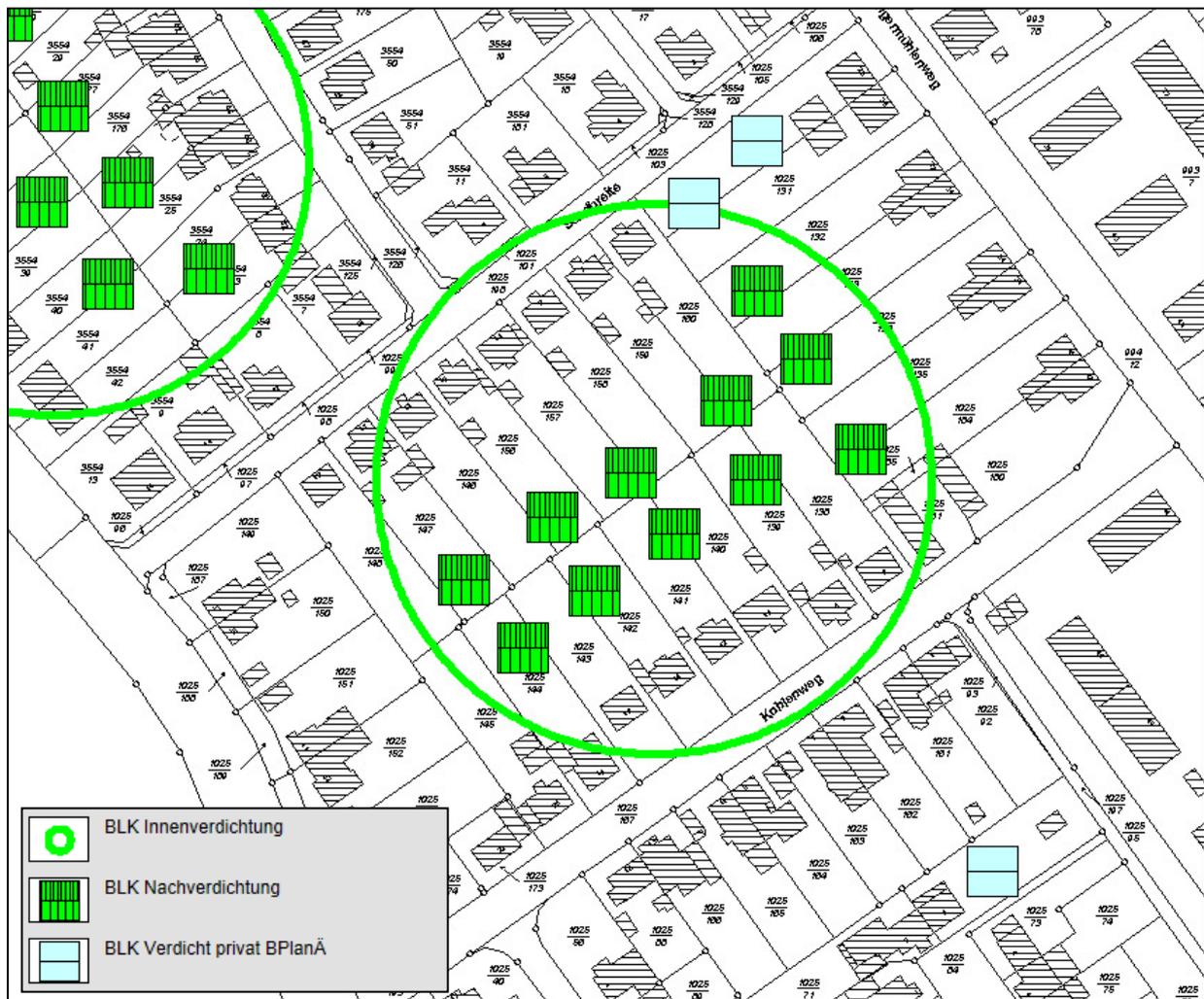


Abb. 2) Auszug Baulückenkataster Stadt Helmstedt

Das Baulückenkataster sieht im Blockinnenbereich und im nördlichen Bereich der Sandbreite Verdichtungsmöglichkeiten vor (siehe Abb. 2). Eine derart vorgeschlagene Innenverdichtung wäre allerdings nur durch eine gemeinsame innere Erschließung sinnvoll umsetzbar. Dies würde nicht nur einen erheblichen Planungsaufwand unter Berücksichtigung aller Eigentümerinteressen bedeuten; das Ergebnis würde außerdem eine massive Veränderung der Wohnsituation darstellen, die, das haben die Einwohnerbefragungen in ähnlichen Gebieten gezeigt, mehrheitlich nicht gewünscht ist.

Die Blockrandverdichtung an der Sandbreite ist mit deutlich weniger Planungs- und Abstimmungsaufwand umsetzbar und städtebaulich durchaus sinnvoll.

Im gesamten Gebiet herrscht Wohnnutzung vor.

## 5. Bestehende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet wie auch die angrenzenden Baublöcke als Allgemeines Wohngebiet dargestellt (siehe Abb. 2a). Die 5 m-Zone zwischen Harbker Weg und dem Allgemeinen Wohngebiet, die als Verkehrsfläche dargestellt wird, ist im Privatbesitz der daran angrenzenden Grundstückseigentümer und gehört demnach zur Wohnnutzung (siehe Abb. 2b). Durch die nicht-parzellenscharfen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes an dieser Stelle nicht erforderlich.



Abb. 3a) Auszug aus der Lesefassung des Flächennutzungsplanes



Abb. 3b) Bestandsanalyse, Auszug ALKIS- tatsächliche Nutzung und Grünflächenkataster

Ein Bebauungsplan existiert für das Plangebiet nicht. Jedoch die Baublöcke mit ähnlicher Struktur südlich des Plangebietes sind mit Bebauungsplänen überplant (Nr. 150, 151 ,111); in diesen werden die Gebiete als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Mit dem planerischen Ziel eines bestandssichernden Bebauungsplanes der Innenentwicklung wird dieser Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## 6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

#### § 4 Baunutzungs- verordnung (BauNVO) Allgemeines Wohngebiet

Es wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprochen und im gesamten Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; darüber hinaus sind Räume für freie und in ihrer Art ähnliche Berufe, der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete, auch in Bereichen, die tatsächlich derzeit eine reine Wohnnutzung aufweisen, hat sich im Vergleich zur Festsetzung reiner Wohngebiete bewährt. Die erweiterte Palette an das Wohnen nichtstörenden Nutzungen bietet den Einwohnern im Vergleich mehr Möglichkeiten, Wohnen und Arbeiten (Selbständigkeit, Heimarbeit, Betreuung, Familiengründung) den aktuellen Ansprüchen entsprechend langfristig zu organisieren.

Die Garagenanlage am Kohlenweg genießt Bestandsschutz. Die Überplanung dieser Fläche als Angebotsfläche für eine Wohnbebauung zur Blockrandverdichtung verhindert nicht eine potentielle Neuerrichtung einer Garagenanlage an dieser Stelle. Die nutzungsbedingt hohe Versiegelung in diesem Bereich (ca. 85%), die die Planfestsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung übersteigt, kann im Rahmen einer Befreiung auch zukünftig gewährleistet werden. Dies gilt nur, für die Neuerrichtung einer Garagenanlage am gleichen Ort.

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den bestehenden Dimensionen der Bebauung im Plangebiet und an den benachbarten architektonisch und städtebaulich ähnlich strukturierten Baublöcken.

#### § 16 (2)

#### Nr. 1 u. 2 BauNVO Grundflächenzahl (GRZ)/ Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das gesamte Plangebiet sind tatsächliche Grundflächenzahlen zwischen 0,07 und 0,17 ermittelt worden. Eine Ausnahme stellt hier das Grundstück Kohlenweg 22 (Flurstück 1025/173) mit einer durch Nachverdichtung erhöhten GRZ von 0,24 dar.

Damit eine moderate Erweiterung der Gebäude möglich, eine Veränderung der grundlegenden Baustruktur im Plangebiet jedoch ausgeschlossen ist, wird für das Flurstück 1025/173 eine GRZ von 0,4, für die Grundstücke am Harbker Weg eine GRZ von 0,3 und für die übrigen bebauten Flurstücke in der Sandbreite und am Kohlenweg eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Für die zweigeschossige Bebauung am Tangermühlenweg werden eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt.

Im Bereich zwischen Tangermühlenweg 28 und Sandbreite 5 bzw. Tangermühlenweg 42 und dem Kohlenweg 6 gibt es Flächen für eine potentielle Bebauung, um den Baublock zu schließen. Für diese Flächen wird wie für die bereits umgesetzte Nachverdichtung im Kohlenweg 22 eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die höhere GRZ ermöglicht eine Bebauung, ohne den Blockinnenbereich anzutasten. Diese Festsetzung ist eine Angebotsplanung. Ausgangspunkt ist eine Teilung der beiden jeweils äußeren Doppelhausgartengrundstücke (siehe Abb. 4). Bei gleichmäßiger Aufteilung in jeweils zwei Baugrundstücke würden sich Grundstücksgrößen von 475 m<sup>2</sup> bzw. 634 m<sup>2</sup> ergeben. Um eine marktorientierte Bebauung dieser Grund-



Die Zweigeschossigkeit am Tangermühlenweg soll zwingend erhalten bleiben, um die Korrespondenz mit den umliegenden zwei- bis dreigeschossigen Wohnblöcken östlich und südlich des Planbereichs aufrecht zu erhalten und zu den eingeschossigen Wohngebieten in Richtung Harbker Weg zu vermitteln. Deshalb wird hier eine Zweigeschossigkeit zwingend festgesetzt.

### **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB      Bauweise**

#### § 22 (2) BauNVO            offene Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird basierend auf der bestehenden Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Gemäß dieser Bestandssituation sind am Tangermühlenweg nur Doppelhäuser und am Kohlenweg und in der Sandbreite nur Einzelhäuser zulässig. Am Harbker Weg sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **§ 9 (1) Nr. 10 BauGB      Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

#### § 23 (5) BauNVO            Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen

Um das planerische Ziel der Erhaltung des grünen Blockinnenbereichs zu sichern, sollen bauliche Maßnahmen nur in einem bestimmten, durch Baugrenzen abgetrennten Bereich möglich sein. Bauliche Anlagen wie Gartenhäuschen oder Stellplätze sind im Blockinnenbereich weiterhin zulässig.

Der einzuhaltende Abstand zur Straßenverkehrsfläche orientiert sich am Bestand des Plangebietes und an den umliegenden Bereichen. Für die Grundstücke des Tangermühlenweges beträgt dieser Abstand 5 Meter, für die Grundstücke des Harbker Weges 1 Meter und für die Grundstücke der Sandbreite und des Kohlenweges 3 Meter. Eine Ausnahme stellen hier die Grundstücke Kohlenweg 10, 12, 14 und 16 dar. Im städtebaulichen Entwurf von 1935 ist für diese Siedlungshäuser ein Versatz in der Bauflucht festgesetzt worden. Um dieses stadtästhetische Detail planerisch zu sichern, wird für diese Grundstücke ein einzuhaltender Abstand zur Straßenverkehrsfläche von 10 Metern festgesetzt.

Da die bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen genügend Platz für die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden bieten, soll der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze von baulichen Anlagen freigehalten werden.

Dazu die textliche Festsetzung Nr. 2:

#### **TF 2**

„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze sind Gebäude im Sinne des § 2 (2) Niedersächsische Bauordnung unzulässig.“

(§ 23 (5) BauNVO )

Die Bautiefe beträgt im Bereich Tangermühlenweg, Sandbreite und Kohlenweg 20 Meter, welche unter Berücksichtigung der Abstandsregeln zu den jeweiligen Nachbarn ausreichend Platz zu baulichen Erweiterungen zulässt. Im Bereich des Harbker Weges orientiert sich die Bautiefe am bereits jetzt großzügigeren Bestand und wird daher mit 24 Metern festgesetzt.

## 7. Örtliche Bauvorschrift

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde der Wunsch nach Erhalt der homogenen Strukturen der Siedlungshäuser in der Sandbreite und am Kohlenweg geäußert. Mit der örtlichen Bauvorschrift wird diesem Anliegen nachgekommen, jedoch ohne allzu restriktiv die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten zu beschränken, die gerade Anlass des Bebauungsplanes waren.

Die örtliche Bauvorschrift gilt für die einheitliche Bebauung („Siedlungshäuser mit Stall, Typ 5“) in der Sandbreite (Nr. 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19) und im Kohlenweg (Nr. 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20).

Die ursprünglichen genormten Siedlungshäuser der 1930er Jahre sind in ihrer Homogenität noch gut erkennbar und der zugrundeliegende städtebauliche Entwurf ist immer noch klar ablesbar. Ein städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes und damit auch dieser örtlichen Bauvorschrift ist es, diese nach wie vor qualitätsvolle Siedlungsstruktur aus den 30er Jahren in dem Sinne zu erhalten, dass die Homogenität des straßenseitigen Erscheinungsbildes und die ästhetische Struktur des städtebaulichen Entwurfes grundlegend gewahrt bleiben.

Änderungen an der Bebauung wirken sich aufgrund der einheitlich typisierten Bauweise auf das Gesamterscheinungsbild aus (siehe Abb. 5). Daher wird für den ursprünglichen Hauptgebäudekörper der Siedlungshäuser die Dachform und –neigung festgesetzt (angepasst an den Bestand: Satteldach, traufständig, Dachneigung zwischen  $45^\circ$  und  $62^\circ$ , Bestand:  $56^\circ$ ). Die festgesetzten Regelungen gelten nicht für untergeordnete Teile des Hauptdaches und für Dachkonstruktionen von dem Hauptgebäudekörper untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden, um eine grundlegende Flexibilität in den Erweiterungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Das grundlegende architektonische Erscheinungsbild und der städtebauliche Entwurf bleiben erhalten.

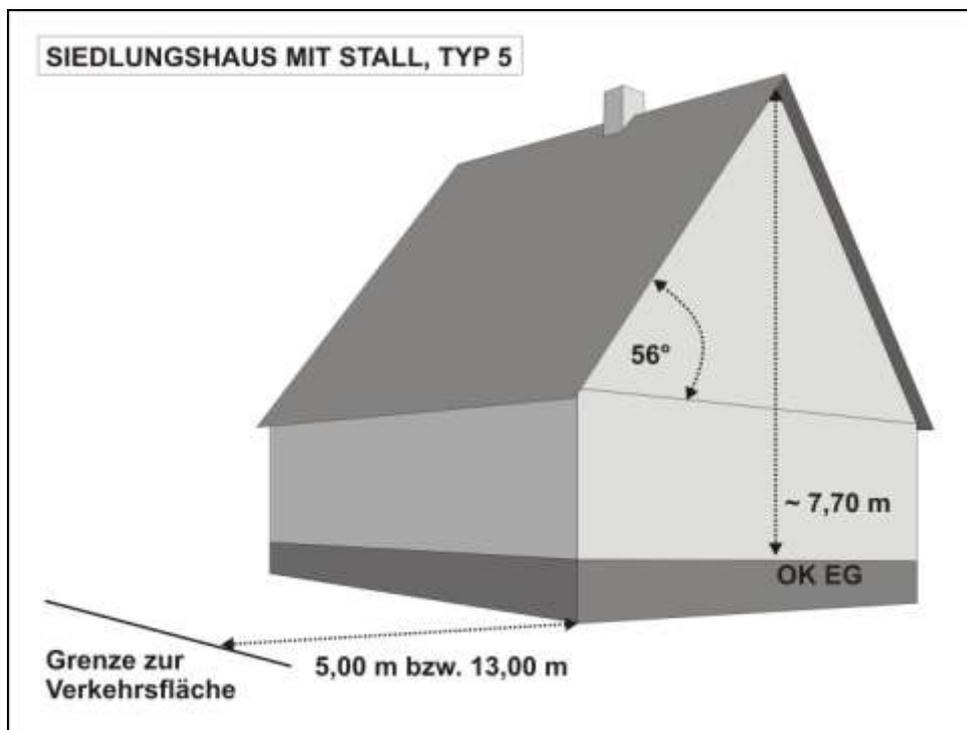


Abb. 5) Standardmaße des Siedlungshauses mit Stall, Typ 5

## 8. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit den getroffenen Festsetzungen zur GRZ und zur überbaubaren Fläche wird die Möglichkeit zur baulichen Erweiterung eröffnet. Es ist daher grundsätzlich mit einer gewissen Erhöhung der Flächenversiegelung zu rechnen. Vergleicht man hingegen die festgesetzten Baufelder mit einem aktuellen Luftbild (siehe Abb. 6) wird ersichtlich, dass gerade im direkten rückwärtigen Bereich auf den bebauten Grundstücken bereits Flächen durch Nebenanlagen und Wege versiegelt sind, sodass sich die Neuversiegelung von Flächen im Wesentlichen auf die Flächen zur Blockrandverdichtung zwischen dem Tangermühlenweg und Sandbreite bzw. Kohlenweg beschränken wird.

Abgesehen von diesen Erweiterungsmöglichkeiten führt die Planung zu keiner nennenswerten Veränderung hinsichtlich der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege. Das qualitative Prinzip der großen Hausgärten bzw. Grünflächen bleibt gewahrt. Die Lebensraumqualitäten für Flora und Fauna werden auf den Gartenflächen innerhalb des Plangebietes als auch im direkten räumlichen Zusammenhang auf den angrenzenden Flächen erhalten bleiben. Eine vorübergehende Störung oder kleinräumliche Verdrängung ist als unerheblich zu betrachten, da, gesamtträumlich betrachtet, die Lebensstätten ihre ökologische Funktion behalten.



Abb. 6) Baufelder und aktuelle Versiegelung, Quelle Luftbild: Bing-Maps, 2013

## 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 ge-

zeigt, 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 Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung dem Bestand angepasst sind.

- **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**

Die Planung hat einen bestandssichernden Charakter und erlaubt maßvolle bauliche Erweiterungen. Im Bestand sind alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Neue bauliche oder andere Investitionen sind nicht erforderlich.

Helmstedt, den 13.11.2015

Im Auftrag

B r u m u n d