

Vorlage

an den Rat der Stadt Helmstedt
über den Verwaltungsausschuss
über den Bau-, Umwelt- und Werksausschuss

**Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan C 331 Ziegelberg-Teilbereich Nord "Glogauer Straße", 1. Änderung;
- Satzungsbeschluss -**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.09.2007 der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen für den o. g. Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zugestimmt. Nach ortsüblicher Bekanntmachung haben die Entwurfsunterlagen in der Zeit vom 09.10.2007 bis einschließlich 06.11.2007 öffentlich im Rathaus der Stadt Helmstedt ausgelegen. Mit Schreiben vom 25.09.2006 sind die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Die während der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Begründung (ab Seite 3) mit einer entsprechenden Abwägung übernommen.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Abwägung der in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen wird beigetreten (ab Seite 3 in der Begründung zum Bebauungsplan).
2. Der Bebauungsplan C 331 Ziegelberg-Teilbereich Nord „Glogauer Straße“, 1. Änderung wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt.

Eisermann

Anlage

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. C 331 „Ziegelberg - Teilbereich Nord, Glogauer Straße“
(1. Änderung)

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich des Zentrums der Stadt Helmstedt im Bereich der Bebauung „Ziegelberg“. Das Grundstück ist zur Zeit noch eine Parkplatzfläche in der Glogauer Straße.

Das Plangebiet kann dem nachfolgenden Kartenausschnitt entnommen werden.



2. Ziele und Zwecke der Planung

Ein Ziel der Stadt Helmstedt ist es, durch Überplanung von Baulücken Flächenressourcen im Innenbereich zu aktivieren. In der Glogauer Straße ist eine Fläche von ca. 600 qm als Parkplatz ausgewiesen, der jedoch nicht genutzt wird. Deshalb soll die Fläche in einen Bauplatz umgewandelt werden.

3. Änderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Ziegelberg - Teilbereich Nord“ weist den Geltungsbereich bisher als Straßenverkehrsfläche aus. Da diese Fläche für den ruhenden Fahrzeugverkehr nicht mehr erforderlich ist, soll hier im Sinne der Nachverdichtung ein weiterer Bauplatz ausgewiesen werden. Die Festsetzungen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ziegelberg - Teilbereich Nord“ übernommen, um so das Einfügen eines neuen Wohnhauses in das Sied-

lungsgefüge und die Gleichbehandlung in der Nachbarschaft zu gewährleisten. Es wird ein maximales Baufenster mit eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Die Art der Nutzung wird als Reines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 aus dem bestehenden Baubauungsplan übernommen; dies entspricht laut Baunutzungsverordnung der zulässigen Obergrenze für Grundflächenzahlen in Reinen Wohngebieten.

Ebenso werden zwei textliche Festsetzungen zur Steuerung der Bebauung mit Nebenanlagen und Garagen entsprechend den Festsetzungen der benachbarten Grundstücke übernommen: „Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze sind Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO unzulässig (§ 23 (1) BauNVO).“ und „Die Errichtung von Garagen einschließlich offener Kleingaragen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächenzulässig (§ 23(5) BauNVO).“

Das südlich an den bestehenden Parkplatz angrenzende Grundstück wird in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Baugrenzen sinnvoll erweitern zu können. So entsteht auf den Grundstücken westlich der Glogauer Straße ein gemeinsames Baufenster.

4. Belange von Natur und Landschaft

Die städtebauliche Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB ist in diesem Planverfahren nicht anzuwenden, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO kleiner als 20 000 qm ist. Gleichfalls ist eine Umweltprüfung bzw. die Aufstellung eines Umweltberichtes gemäß § 13 (3) BauGB nicht erforderlich.

Davon unabhängig wird die Bebauung mit einem Einfamilienhaus und der Nutzung des Grundstückes als Garten voraussichtlich zu einer Entsiegelung der Fläche führen, die bisher als Straßenverkehrsfläche fast vollständig versiegelt war.

5. Verfahrensablauf

Das Verfahren wird gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

6. Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB



Stiftung
Braunschweiger
Kulturbesitz

Stiftung des öffentlichen Rechts

Braunschweiger Vereinigter
Kloster- und Studienfonds

Renate Ringeln
Erbaurechte

Fon 05 31. 7 07 42 - 40

renate.ringeln
@sbk.niedersachsen.de

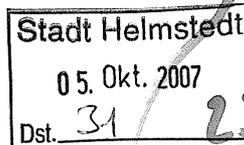
Ihr Zeichen
61 2610/331 (B-Plan), 25.10.07

Bei Antwort dieses Zeichen angeben
27323.4-HE 66

Datum
4. Oktober 2007

SBK, Löwenwall 16, 38100 Braunschweig

Stadt Helmstedt
Postfach 16 40
38350 Helmstedt



Bauleitplanung Helmstedt

1. Änderung des Bebauungsplans Ziegelberg – Teilbereich Nord „Glogauer Straße“

Erbaurecht Gemarkung Helmstedt, Flur 56, Flurstück 851/381

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stiftung Braunschweiger Kulturbesitz – Braunschweiger Vereinigter Kloster- und Studienfonds – ist Eigentümerin des o. a. im Plangebiet liegenden Grundstücks.

Ich habe das Grundstücks im Wege des Erbaurechts an Eugen und Gertrud Tkocz, Glogauer Straße 5, 38350 Helmstedt, vergeben, und bitte, diese ebenfalls über Ihre Planung zu informieren.

→ bereits erledigt 12/10
RB

Ferner gehe ich davon aus, dass die Bebaubarkeit meines Grundstücks nicht eingeschränkt wird.

Sofern Interessenten das bisherige Parkplatzgrundstück im Wege des Erbaurechts erwerben möchten, bin ich grundsätzlich interessiert, das Baugrundstück von Ihnen zu erwerben und im Wege des Erbaurechts zu vergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Renate Ringeln

Stiftung Braunschweiger Kulturbesitz
Haus der Braunschweiger Stiftungen
Löwenwall 16
38100 Braunschweig

Fon 05 31. 7 07 42 - 0
Fax 05 31. 7 07 42 - 33
info@sbk.niedersachsen.de
www.sbk-bs.de

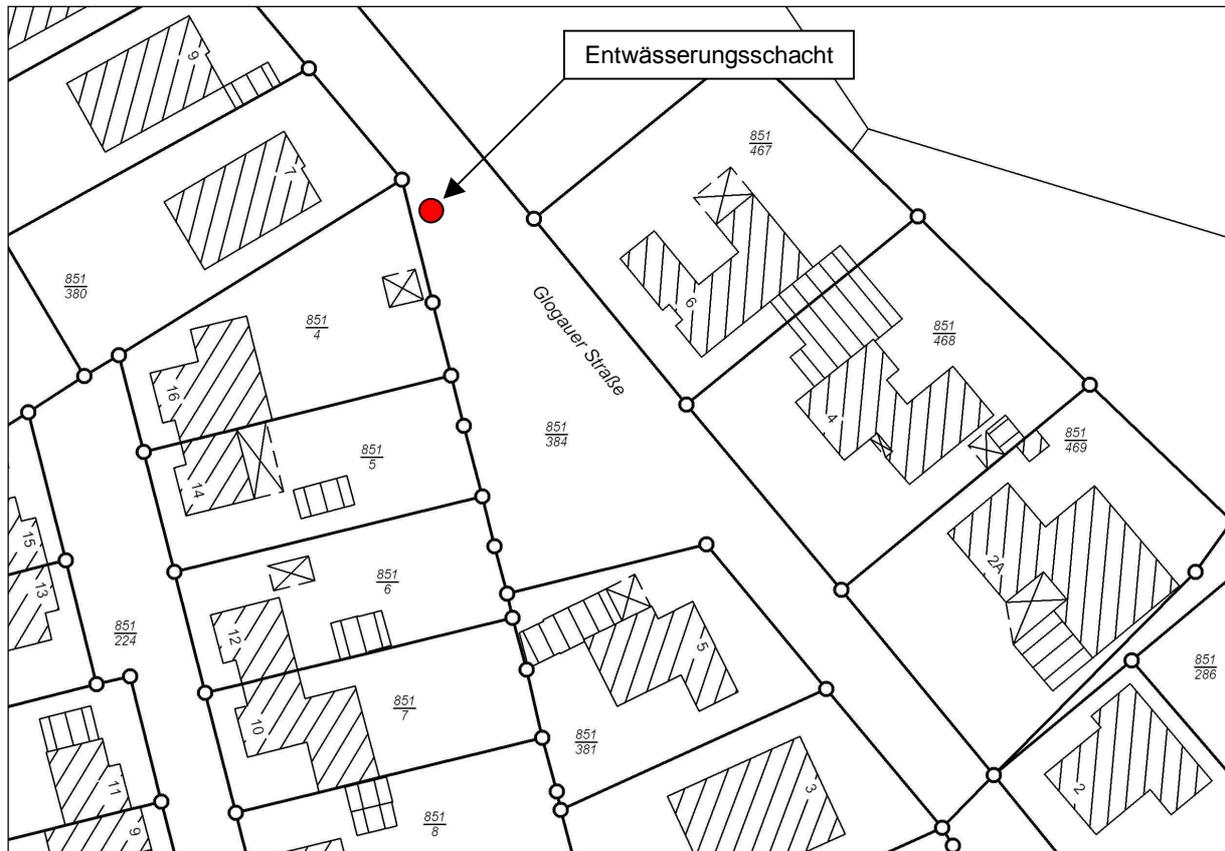
Abwägung: Stiftung Braunschweiger Kulturbesitz, 04.10.2007

Die Eigentümer Gertrud und Eugen Tkocz wurden schriftlich über die Planung informiert. Das Interesse am Grundstückserwerb wurde an den Fachbereich Zentrale Immobilienwirtschaft weitergeleitet.

Sigrid und Rudi Rosenberg,
Gleiwitzer Straße 16, 38350 Helmstedt

persönlich zur Niederschrift am 01.11.2007

Hinweis: Bei der Anlage der Glogauer Straße wurde, um Überschwemmungen der rückwärtigen Grundstücke (Gleiwitzer Straße) zu verhindern, ein Abwasserschacht angelegt (siehe Skizze). Dieser sollte auch bei einer Umnutzung des Grundstückes erhalten bleiben, um auch künftig bei Hochwasserlagen eine Überschwemmung der Grundstücke zu verhindern.



Abwägung: Sigrid und Rudi Rosenberg, 01.11.2007
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Entwässerungsschacht bleibt erhalten.

Aufgestellt: Helmstedt, den 2007

Im Auftrage

(Brumund)

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Zeit vom 09.10.2007 bis einschließlich 06.11.2007 ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 13.12.2007 durch den Rat der Stadt Helmstedt beschlossen.

Helmstedt, den 2007

Der Bürgermeister

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. C 331 „Ziegelberg - Teilbereich Nord, Glogauer Straße“
(1. Änderung)

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich des Zentrums der Stadt Helmstedt im Bereich der Bebauung „Ziegelberg“. Das Grundstück ist zur Zeit noch eine Parkplatzfläche in der Glogauer Straße.

Das Plangebiet kann dem nachfolgenden Kartenausschnitt entnommen werden.



2. Ziele und Zwecke der Planung

Ein Ziel der Stadt Helmstedt ist es, durch Überplanung von Baulücken Flächenressourcen im Innenbereich zu aktivieren. In der Glogauer Straße ist eine Fläche von ca. 600 qm als Parkplatz ausgewiesen, der jedoch nicht genutzt wird. Deshalb soll die Fläche in einen Bauplatz umgewandelt werden.

3. Änderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Ziegelberg - Teilbereich Nord“ weist den Geltungsbereich bisher als Straßenverkehrsfläche aus. Da diese Fläche für den ruhenden Fahrzeugverkehr nicht mehr erforderlich ist, soll hier im Sinne der Nachverdichtung ein weiterer Bauplatz ausgewiesen werden. Die Festsetzungen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ziegelberg - Teilbereich Nord“ übernommen, um so das Einfügen eines neuen Wohnhauses in das Sied-

lungsgefüge und die Gleichbehandlung in der Nachbarschaft zu gewährleisten. Es wird ein maximales Baufenster mit eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Die Art der Nutzung wird als Reines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 aus dem bestehenden Baubauungsplan übernommen; dies entspricht laut Baunutzungsverordnung der zulässigen Obergrenze für Grundflächenzahlen in Reinen Wohngebieten.

Ebenso werden zwei textliche Festsetzungen zur Steuerung der Bebauung mit Nebenanlagen und Garagen entsprechend den Festsetzungen der benachbarten Grundstücke übernommen: „Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze sind Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO unzulässig (§ 23 (1) BauNVO).“ und „Die Errichtung von Garagen einschließlich offener Kleingaragen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächenzulässig (§ 23(5) BauNVO).“

Das südlich an den bestehenden Parkplatz angrenzende Grundstück wird in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Baugrenzen sinnvoll erweitern zu können. So entsteht auf den Grundstücken westlich der Glogauer Straße ein gemeinsames Baufenster.

4. Belange von Natur und Landschaft

Die städtebauliche Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB ist in diesem Planverfahren nicht anzuwenden, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO kleiner als 20 000 qm ist. Gleichfalls ist eine Umweltprüfung bzw. die Aufstellung eines Umweltberichtes gemäß § 13 (3) BauGB nicht erforderlich.

Davon unabhängig wird die Bebauung mit einem Einfamilienhaus und der Nutzung des Grundstückes als Garten voraussichtlich zu einer Entsiegelung der Fläche führen, die bisher als Straßenverkehrsfläche fast vollständig versiegelt war.

5. Verfahrensablauf

Das Verfahren wird gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

6. Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB



Stiftung
Braunschweiger
Kulturbesitz

Stiftung des öffentlichen Rechts

Braunschweiger Vereinigter
Kloster- und Studienfonds

Renate Ringeln
Erbaurechte

Fon 05 31. 7 07 42 - 40

renate.ringeln
@sbk.niedersachsen.de

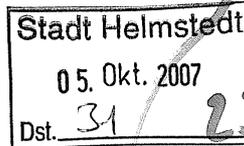
Ihr Zeichen
61 2610/331 (B-Plan), 25.10.07

Bei Antwort dieses Zeichen angeben
27323.4-HE 66

Datum
4. Oktober 2007

SBK, Löwenwall 16, 38100 Braunschweig

Stadt Helmstedt
Postfach 16 40
38350 Helmstedt



Eugen Tkocz

Bauleitplanung Helmstedt

1. Änderung des Bebauungsplans Ziegelberg – Teilbereich Nord „Glogauer Straße“

Erbaurecht Gemarkung Helmstedt, Flur 56, Flurstück 851/381

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stiftung Braunschweiger Kulturbesitz – Braunschweiger Vereinigter Kloster- und Studienfonds – ist Eigentümerin des o. a. im Plangebiet liegenden Grundstücks.

Ich habe das Grundstücks im Wege des Erbaurechts an Eugen und Gertrud Tkocz, Glogauer Straße 5, 38350 Helmstedt, vergeben, und bitte, diese ebenfalls über Ihre Planung zu informieren.

→ bereits erledigt 12/10

Ferner gehe ich davon aus, dass die Bebaubarkeit meines Grundstücks nicht eingeschränkt wird.

Sofern Interessenten das bisherige Parkplatzgrundstück im Wege des Erbaurechts erwerben möchten, bin ich grundsätzlich interessiert, das Baugrundstück von Ihnen zu erwerben und im Wege des Erbaurechts zu vergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

Renate Ringeln

Stiftung Braunschweiger Kulturbesitz
Haus der Braunschweiger Stiftungen
Löwenwall 16
38100 Braunschweig

Fon 05 31. 7 07 42 - 0
Fax 05 31. 7 07 42 - 33
info@sbk.niedersachsen.de
www.sbk-bs.de

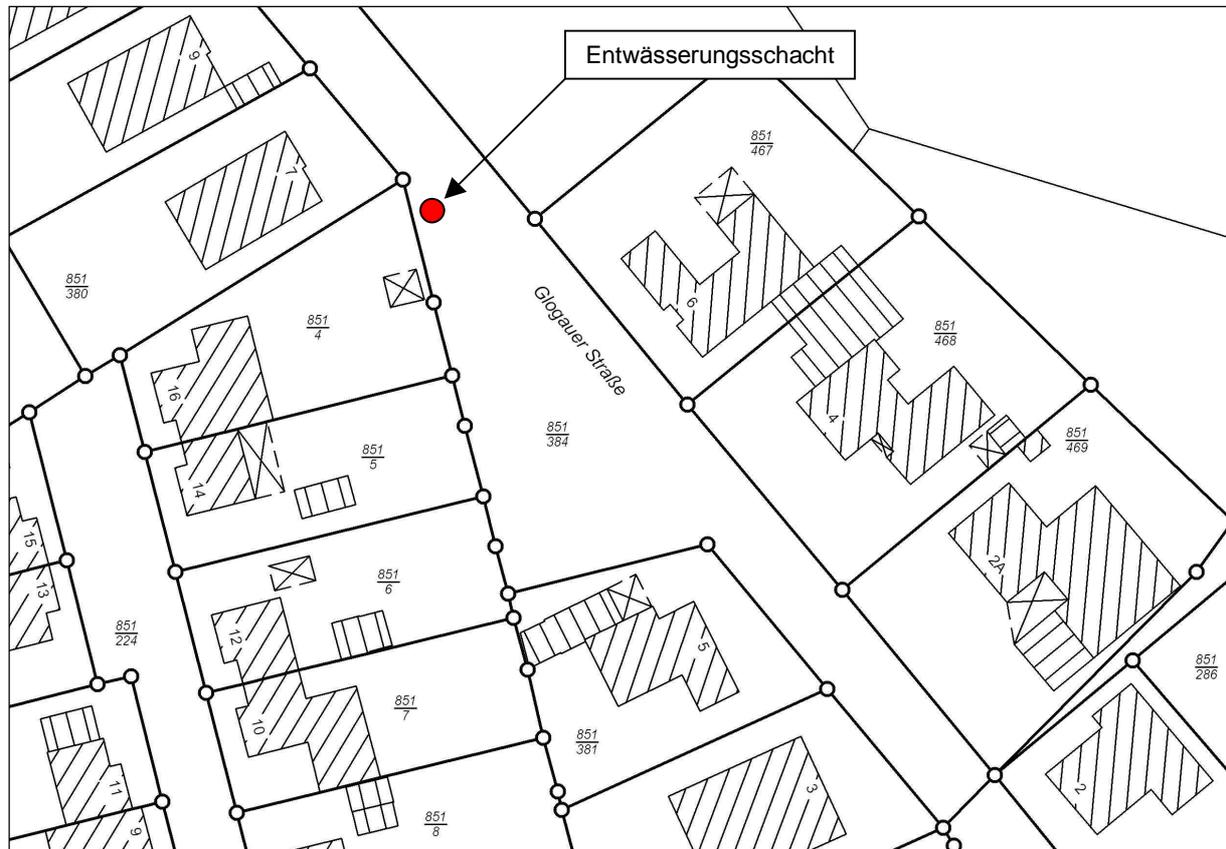
Abwägung: Stiftung Braunschweiger Kulturbesitz, 04.10.2007

Die Eigentümer Gertrud und Eugen Tkocz wurden schriftlich über die Planung informiert. Das Interesse am Grundstückserwerb wurde an den Fachbereich Zentrale Immobilienwirtschaft weitergeleitet.

Sigrid und Rudi Rosenberg,
Gleiwitzer Straße 16, 38350 Helmstedt

persönlich zur Niederschrift am 01.11.2007

Hinweis: Bei der Anlage der Glogauer Straße wurde, um Überschwemmungen der rückwärtigen Grundstücke (Gleiwitzer Straße) zu verhindern, ein Abwasserschacht angelegt (siehe Skizze). Dieser sollte auch bei einer Umnutzung des Grundstückes erhalten bleiben, um auch künftig bei Hochwasserlagen eine Überschwemmung der Grundstücke zu verhindern.



Abwägung: Sigrid und Rudi Rosenberg, 01.11.2007
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Entwässerungsschacht bleibt erhalten.

Aufgestellt: Helmstedt, den 2007

Im Auftrage

(Brumund)

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Zeit vom 09.10.2007 bis einschließlich 06.11.2007 ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 13.12.2007 durch den Rat der Stadt Helmstedt beschlossen.

Helmstedt, den 2007

Der Bürgermeister