

## V o r l a g e

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

### **Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan Nr. P 347 „Sandbreite“ – Aufstellungsbeschluss –**

Stadtplanung umfasst die Aufgabe, den jeweils aktuellen als auch zukünftigen Bedürfnissen der Bürger an ihre Stadt in baulicher, gestalterischer und entwicklungsbezogener Hinsicht gerecht zu werden.

Da inzwischen die gesellschaftliche Entwicklung wesentlich dynamischer ist als die Anpassung der baulichen Substanz an die hieraus entstehenden neuen Bedürfnisse, müssen sukzessive besonders ältere, bestehende Baugebiete überplant werden, um eben diese bauliche Anpassung an moderne Lebensgewohnheiten zu ermöglichen, ohne dass dadurch die Qualitäten der bestehenden Ensembles beeinträchtigt werden. Dies ist auch eine Empfehlung des gerade fertiggestellten Klimaschutz-Teilkonzeptes (Pfeiler 3). Schließlich gilt es, Helmstedt als attraktiven Wohnstandort mit einem breiten und flexiblen Angebot an Wohnformen zu erhalten und perspektivisch zu verbessern.

Die Stadt Helmstedt hat sich dieser wichtigen und fortlaufenden Aufgabe bereits vor Jahren angenommen, und überplant seitdem sukzessive bestehende Wohngebiete vornehmlich aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Zuletzt waren dies die Bebauungspläne „Bereich Jahnstraße“ (2012 – 2014) und „Mörikestraße/ Raabestraße“ (2010 – 2012). Hier wurden die Struktur der Baublöcke und die bestehende Kubatur der Gebäude planerisch fixiert und gleichzeitig die Möglichkeit zu moderater baulicher Erweiterung gegeben. Zentrales Element dieser Planverfahren war die Einarbeitung der während der Öffentlichkeitsbeteiligung erfassten Vorschläge und Bedürfnisse der vom Bebauungsplanverfahren betroffenen Bürger. Hierzu zählten Erweiterungsmöglichkeiten am vorhandenen Bestand bei gleichzeitiger Wahrung des durchgrünten Blockinnenbereiches.

Das projektierte Bebauungsplangebiet „Sandbreite“ befindet sich im südlichen Bereich des Stadtgebietes zwischen dem Harbker Weg, der Sandbreite, dem Tangermühlenweg und dem Kohlenweg. Dieser Baublock ist in seiner architektonischen Struktur im Wesentlichen in den 1930er Jahren nach einem einheitlichen städtebaulichen Entwurf entstanden. Die bauliche Grundstruktur hat sich, abgesehen von kleineren Anbauten und zusätzlichen Windfängen, bis heute nahezu unverändert erhalten. Besonders die Bebauung an der Sandbreite und am Kohlenweg besticht durch seine planerisch gewollte außergewöhnliche Homogenität. Damit ist dieser Baublock im Sinne der eingangs aufgeführten Überlegungen prädestiniert für eine Neu-Überplanung.

Derzeit existiert kein Bebauungsplan für das Gebiet. Bauliche Erweiterungswünsche, wie sie an die Stadt bereits herangetragen wurden und durch den allmählichen Generationenwechsel zukünftig vermehrt vorkommen werden, können daher nur durch den § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) beurteilt werden. Hierbei bereitet jedoch gerade die angesprochene Homogenität des Baublockes Schwierigkeiten, den Erweiterungswünschen stattzugeben. Andererseits wäre, wenn man die Anbauten im Sinne einer gewünschten Erhöhung der Wohnqualität genehmigen würde, was sich auch mit dem § 34 BauGB begründen ließe, einer Zerfaserung der ursprünglichen Gesamtbaustruktur Tür und Tor geöffnet.

Nach einer ersten Bürgerbeteiligung hat sich aus den eingegangenen Rückmeldungen ergeben, dass im Baublock „Sandbreite“ der Erhalt der baulich homogenen Gebäudestrukturen gewünscht ist. Damit stehen die Wünsche nach Erhalt und nach Erweiterung im Widerspruch miteinander.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes könnten beide Positionen hingegen in einem transparenten Verfahren, unter Einbeziehung der Bürger und maßgeblichen Behörden harmonisiert werden: Großzügige Anbaumöglichkeiten im rückwärtigen Bereich verbunden mit bestandserhaltenen Festsetzungen, hinsichtlich der Bauhöhe und der Vorgartenzone, sowie einer Örtlichen Bauvorschrift, die das straßenseitige Erscheinungsbild in der Sandbreite und am Kohlenweg gestalterisch sichert.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. P 347 „Sandbreite“ für das in der Anlage 1 gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die Verwaltung soll auch in anderen Stadtbereichen, wo das derzeitige Baurecht zeitgemäße Wohngrundrisse ausschließt, Vorbereitungen für entsprechende Bebauungsplanänderungen treffen.

In Vertretung

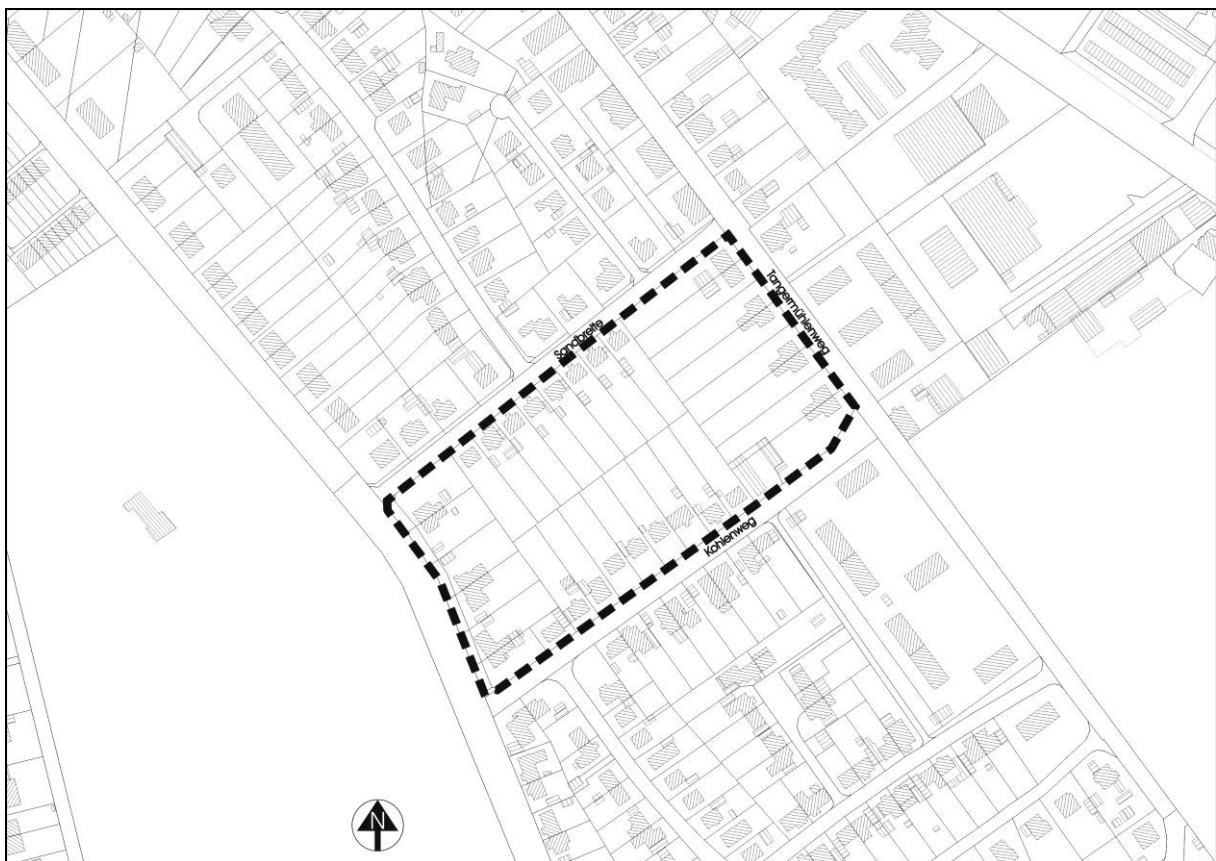
J u n g l a s

Anlage

## Anlage 1

Stadt Helmstedt

Bebauungsplan Nr. P 347 "Sandbreite"  
- Lageplan -



Planbereich; Kartenbasis: ALKIS © 2014 