

## Vorlage

an den Verwaltungsausschuss  
über den Bau- und Umweltausschuss

### **Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan O 314 „Galgenbreite – 2. Änderung“ -Auslegungsbeschluss-**

Die 2. vereinfachte Änderung wird erforderlich, um dem Grundstückseigentümer des Flurstückes 5694 - 38 - 2/5 angemessene Möglichkeiten zur Erweiterung seines gewerblich genutzten Hauptgebäudes einzuräumen. Bei den geplanten Änderungen handelt es sich um Modifikationen des Bebauungsplanes „Galgenbreite“, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, so dass der Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 in seiner rechtswirksamen Form die Grundlage der Änderung bildet. Mit der Änderung der Festsetzungen nähert man sich wieder den ursprünglichen Planungsüberlegungen aus dem Jahr 1975 an. Dort war das planerische Ziel, den Gewerbebetrieben die Möglichkeit zu ausreichender baulicher Expansion zu geben.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht betroffen sind, wird das Verfahren der vereinfachten Änderung gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) gewählt. Eine frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB ist nicht erforderlich.

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.

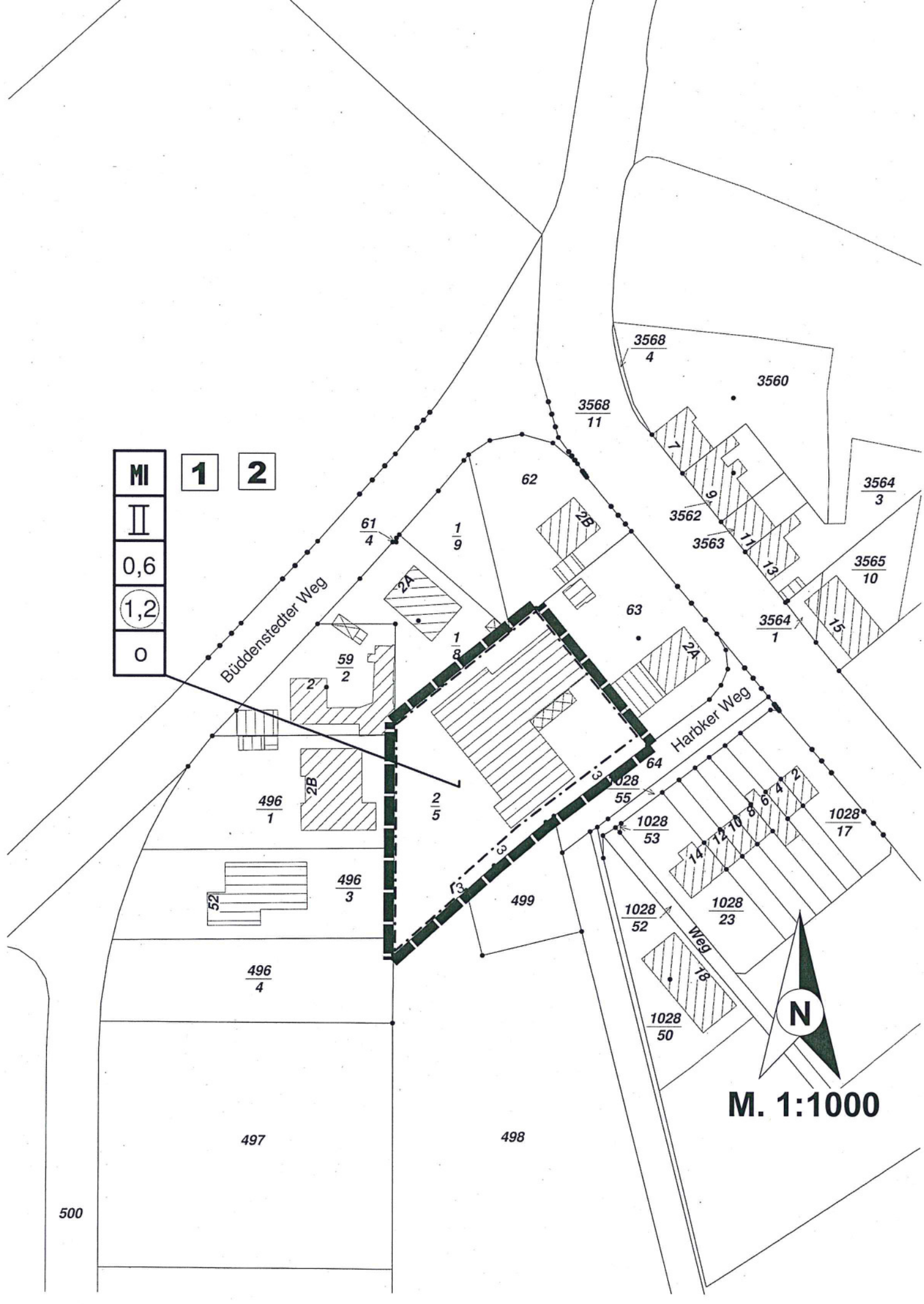
In Vertretung

J u n g l a s

### Anlage

Planzeichnung, Planzeichenerklärung und textliche Festsetzung, Begründungsentwurf

MI	1	2
II		
0,6		
1,2		
0		



M. 1:1000

500

# Planzeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung

**MI** Mischgebiet -s. textl. Fests. **1** **2**

## Maß der baulichen Nutzung

**1,2** Geschoßflächenzahl

0,6 Grundflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

----- Baugrenze

## Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## Textliche Festsetzungen

- 1** Die der Eisenbahnlinie zugewandten Außenbauteile (Wände/Fenster) von Schlaf-  
räumen haben das resultierende Schalldämmmaß von 30 dB einzuhalten. Dabei ist  
die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu beachten (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB).
  
- 2** Auf einem 2,00 m tiefem Streifen parallel zu den Verkehrsflächen sind auf den nicht-  
überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen, die aus dem Erdreich heraus-  
ragen, unzulässig, sofern es sich um Gebäude im Sinne des § 1 Abs. 2 NBauO oder  
Tankanlagen handelt (§ 23 Abs. 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. O 314 „Galgenbreite“  
(2. Änderung)**

**1. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich südlich vom Bahnhofsgelände an einer Stichstraße des Harbker Weges. Es liegt in der nördlichen Ecke des Stadtgebietes „Galgenbreite“ und ist etwa 2100 m<sup>2</sup> groß.

Das Plangebiet kann dem nachfolgenden Kartenausschnitt entnommen werden.

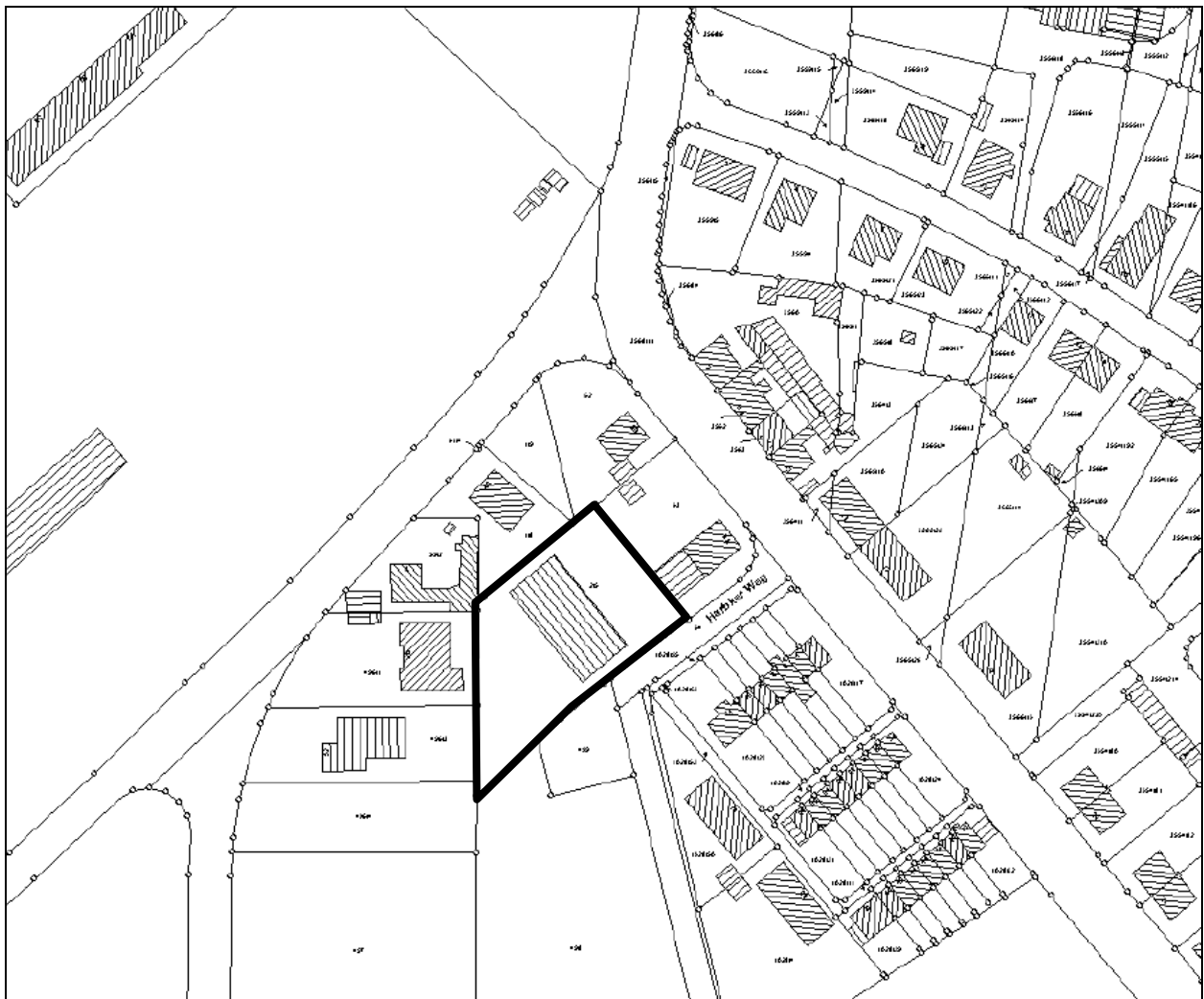



Abb. 1: Planbereich; Kartenbasis: ALKIS © 2012 

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Die 2. Änderung wird erforderlich, um dem Grundstückseigentümer des Flurstückes 5694 - 38 - 2/5 angemessene Möglichkeiten zur Erweiterung seines gewerblich genutzten Hauptgebäudes einzuräumen. Im Rahmen der Änderung wurden alle Festsetzungen des Bebauungsplanes O 194 aus dem Jahr 1998, die das Plangrundstück betreffen, geprüft und dahin gehend gegebenenfalls geändert. Das der bisherigen Planung zugrunde liegende Konzept und die Festsetzungen, insofern sie den aktuellen Planbereich nicht tangieren, werden dabei nicht verändert.

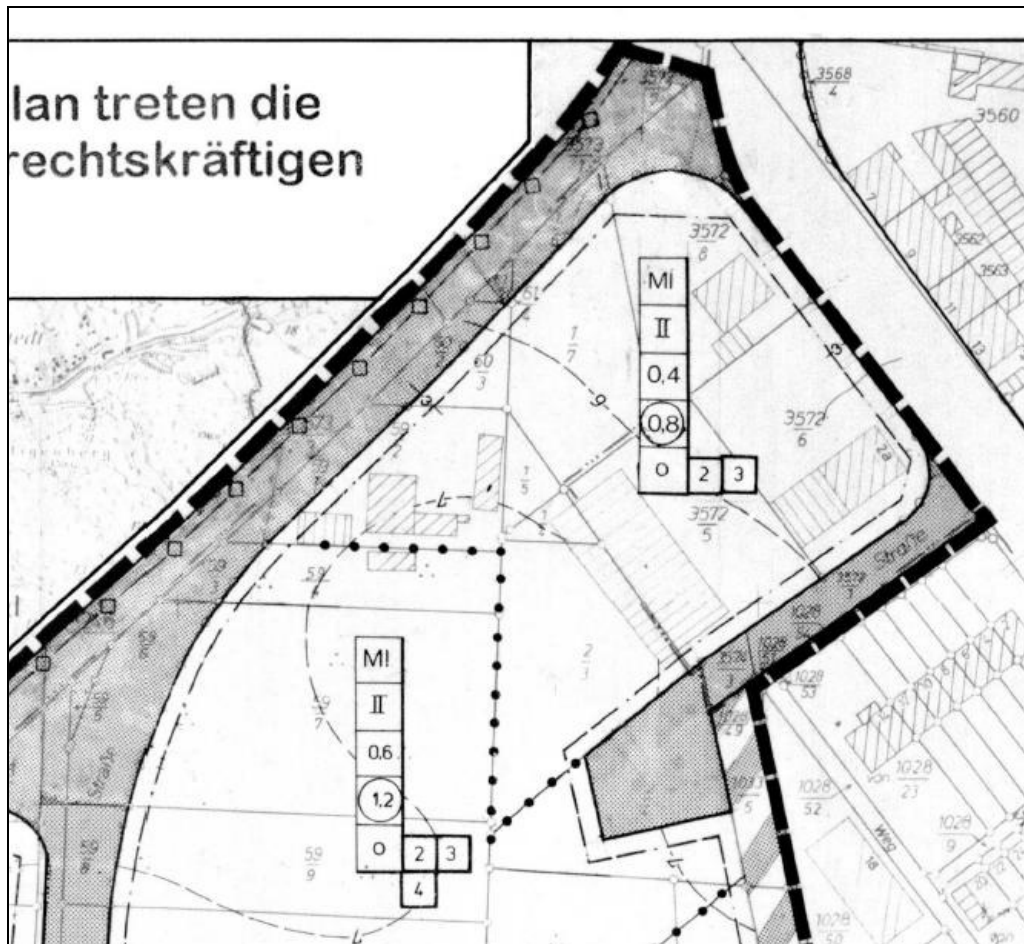


Abb. 2: Auszug aus dem rechtsk. Bebauungsplan O 194 mit Art und Maß der baulichen Nutzung

## 3. Änderungen

Bei den geplanten Änderungen handelt es sich um Modifikationen des Bebauungsplanes „Galgenbreite“, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, so dass der Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 in seiner rechtswirksamen Form die Grundlage der Änderung bildet. Für die einzelnen Festsetzungen, die das Plangebiet betreffen, ist allerdings künftig die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 20.09.2013 zugrunde zu legen. Die Begründung für die Ursprungsfassung behält ihre Gültigkeit. Nachfolgend werden nur die Änderungen begründet:

### a) Anpassung der GRZ und der GFZ an das benachbarte Gebiet, §§ 19 und 20 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet von 0,4 auf 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 auf 1,2 angehoben. Dies entspricht den Festsetzungen des südwestlich angrenzenden Gebietes mit ebenfalls überwiegend gewerblicher Nutzung (Abb. 2) und ermöglicht so

dem Eigentümer, sein Firmengebäude adäquat zu erweitern. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung orientieren sich hierbei an den Obergrenzen für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO. Die Notwendigkeit der Anhebung der GRZ besteht in der Tatsache, dass die baulichen Möglichkeiten bereits nahezu ausgereizt sind, der Wunsch nach baulicher Expansion auf dem Firmengelände jedoch weiterhin besteht.

#### **4. Belange von Natur und Landschaft**

Die Anhebung der GRZ von 0,4 auf 0,6 erhöht potentiell die Fläche, die gemäß § 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dieser Wert darf durch Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten um bis zu 50% überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 (§ 19 (4) BauNVO). Durch diese Obergrenze erhöht sich der Anteil an potentiell versiegelbarer Fläche in einem vergleichsweise geringfügigen Maße, wenn die einzige Alternative ein gänzlicher Neubau auf einem freien Feld ist. Der Erhalt der Helmstedter Firma mit ihren Arbeitsplätzen und die Konzentration der Anlagen auf dem Stammsitz innerhalb des Stadtgebietes werden hier planerisch höher gewichtet.

Mit der geringfügigen Änderung des Maßes der baulichen Nutzung auf einem Flurstück sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen zu erwarten. Die städtebauliche Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB ist in diesem Planverfahren nicht anzuwenden.

Mit der Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet. Auf eine Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts, Angaben über verfügbare umweltbezogene Informationen, das Monitoring und die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung wird nach § 13 (3) BauGB verzichtet.

#### **5. Verfahrensablauf**

Das Plangebiet des zugrunde liegenden Bebauungsplanes O 194 umfasst knapp 36 ha. Städtebauliches Primärziel war es, den Großteil des Gebietes als Wohnbauland festzusetzen, um den dringenden Bedarf an Wohnmöglichkeiten decken zu können. Das Gebiet ist inzwischen nahezu vollständig bebaut. Im Norden des Plangebietes hat man ein Mischgebiet festgesetzt, da die Bahnhofsnähe aus Lärmimmissionsgründen kein Wohnen zulässt, um eine Ansiedlung von nichtstörenderm Gewerbe am Stadtrand zu vermeiden (siehe rechtskräftige Begründung zum B-Plan O 194, S. 3).

Durch die geringfügige Änderung des Maßes der baulichen Nutzung auf einem Flurstück innerhalb des nördlichen Mischgebietes sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Es wird daher das Verfahren der vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB gewählt.

Helmstedt, den 01.04.2014

Im Auftrag

B r u m u n d