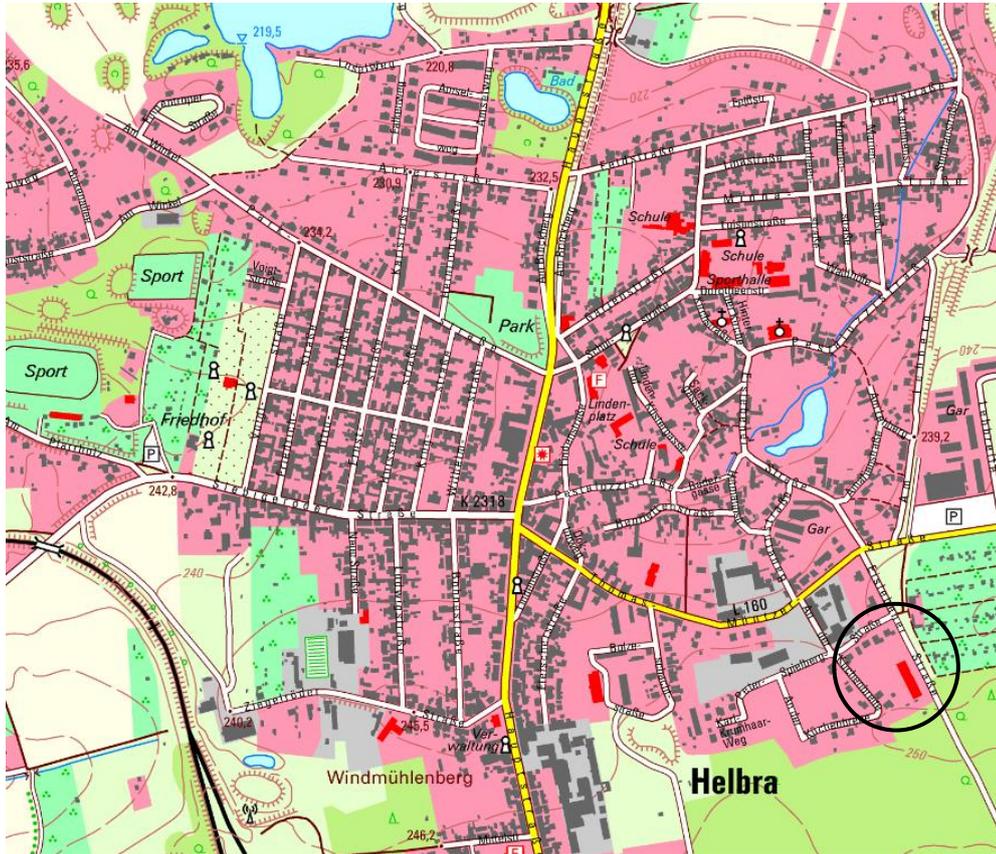


Gemeinde Helbra

Innenbereichssatzung „Ehemaliges LPG-Gelände“



1. Änderung

Entwurf

Februar 2017

Gemeinde Helbra

**INNENBEREICHSSATZUNG
„ehemaliges LPG-Gelände“
1. Änderung**

Begründung

Planungshoheit:

Gemeinde Helbra
An der Hütte 1
06311 Helbra

Auftragnehmer:

StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl GbR
Am Kirchtor 10
06108 Halle

Tel.: (03 45) 23 97 72-14

Fax: (03 45) 23 97 72-22

Autoren:

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Hildegard Ebert

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben- Nr.:

17-237

Bearbeitungsstand:

Entwurf - Vorabzug

Februar 2017

INHALTSVERZEICHNIS

1	VERANLASSUNG UND ZIELSTELLUNG DER SATZUNG	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
3	BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES	5
4	SATZUNGSINHALT UND FESTSETZUNGEN	6
5	ERSCHLIEßUNG	7
6	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	7
7	VERFAHREN	8
8	RECHTSGRUNDLAGEN	8

1 Veranlassung und Zielstellung der Satzung

Das Gebiet der Innenbereichssatzung „Ehemaliges LPG-Gelände“ befindet sich im Osten der im Zusammenhang bebauten Ortslage Helbra. Die Innenbereichssatzung erlangte durch Bekanntmachung am 11. August 2016 Rechtskraft.

In den 1990er Jahren wurde durch die Gemeinde Helbra zunächst mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Ehemaliges LPG-Gelände“ begonnen, welches jedoch nicht zum Abschluss gebracht wurde. Das Gebiet wurde erschlossen und mit eingeschossigen Einfamilienhäusern und einer Einrichtung für soziale Zwecke (Ambulanter Pflegedienst und betreutes Wohnen) bebaut.

Bis der Plan 2006 von der Gemeinde für nicht mehr anwendbar erklärt wurde, wurden Bauanträge nach § 33 BauGB geprüft und genehmigt. So wurde auch für das von der Satzung betroffene Gebiet mit den vorhandenen Einfamilienhäusern sowie dem 1. Bauabschnitt der Seniorenresidenz „An der Küchenbreite“ verfahren.

Planziel der Innenbereichssatzung, die 2011 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 aufgestellt wurde, war die Einbeziehung der rückwärtigen Grundstücksflächen des mit der sozialen Einrichtung bebauten Flurstückes 149 der Flur 8 der Gemarkung Helbra in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung machte die Gemeinde Helbra in diesem Zusammenhang von der Möglichkeit Gebrauch, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2, 4 und § 9 Abs. 6 BauGB in die Satzung aufzunehmen. Dazu zählte auch die Bestimmung einer Baugrenze, die auf die zu diesem Zeitpunkt geplante Erweiterung im rückwärtigen Bereich zugeschnitten war.

Den Anlass für die 1. Änderung bildet ein innerhalb des vg. Flurstücks 149 der Flur 8 geplanter Anbau, in dem ergänzend zum bereits ansässigen ambulanten Pflegedienst eine Tagespflege untergebracht werden soll. Im vorliegenden Verfahren soll die in der Innenbereichssatzung bestimmte überbaubare Grundstücksfläche in einem Teilbereich erweitert, und so eine ergänzende Bebauung zugelassen werden. Alle übrigen Regelungen bleiben unberührt.

2 Entwicklung aus der übergeordneten Planung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- das Raumordnungsgesetz (ROG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986),
zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2617)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), in Kraft seit dem 01.07.2015
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)
genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20. Juli 2010, 4. Oktober 2010 und 18. November 2010, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten.

Mit Beschluss vom 27. März 2012 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Halle

beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan fortzuschreiben.

Als Entwurf liegen zwischenzeitlich der Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ vom 30. Oktober 2015 sowie die Planänderung vom 10. Mai 2016 vor.

Siedlungsstrukturell ist die Gemeinde Helbra dem ländlichen Raum zuzurechnen. Grundsätzlich heißt es dazu:

„Ländliche Räume sind als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung zu entwickeln. Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist zu fördern. Die Zentralen Orte der ländlichen Räume sind als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen. Die ökologischen Funktionen der ländlichen Räume sind auch in ihrer Bedeutung für den Gesamttraum zu erhalten.

Insbesondere in den Zentralen Orten sind in ländlichen Räumen die für die überörtliche Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen zu erhalten und - soweit erforderlich - auszubauen. (LEP LSA 2.6., REP G 4.12.)“

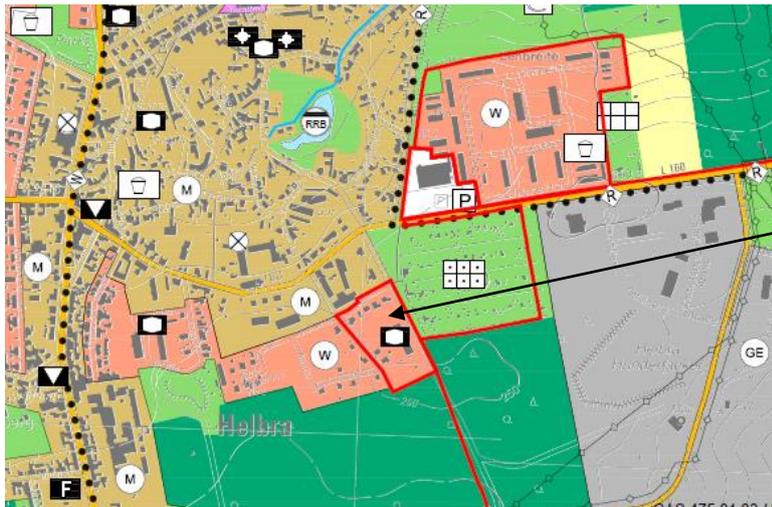
Mit Beschluss-Nr. IV/11-2015 erfolgte die Billigung des Entwurfs des **Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“** in der Planungsregion Halle (STp ZO 2015) als Grundlage für das weitere Aufstellungsverfahren und Freigabe für die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG.

Die Beteiligung erfolgt durch direkte Einbeziehung der Öffentlichkeit sowie die öffentliche Auslegung in den Kommunen und der RPGH sowie durch eine internetgestützte Online-Beteiligung. Der Entwurf des STp ZO 2015 mit Umweltbericht vom 30. Oktober 2015 lag in der Zeit vom 25. April 2016 bis 20. Juni 2016 öffentlich aus. Darin ist Helbra als Grundzentrum ausgewiesen. Im Plan erfolgte eine einvernehmliche räumliche Abgrenzung, innerhalb der auch das Gebiet der Innenbereichssatzung liegt.

Mit der Erweiterung einer Einrichtung der Daseinsvorsorge entspricht das geplante Vorhaben den Zielstellungen der Landes- und Regionalplanung.

Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund – Helbra, zu der neben Helbra die selbstständigen Gemeinden Ahlsdorf, Benndorf, Blankenheim, Bornstedt, Hergisdorf, Klostermansfeld und Wimmelburg gehören, wurde zwischen 2012 und 2016 ein Flächennutzungsplan neu aufgestellt.



Abgrenzung
Innenbereichssatzung

Abb. 1: Ausschnitt aus dem FNP

Im September 2016 wurde der Feststellungsbeschluss gefasst und der Plan anschließend zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung wurde mit Auflagen erteilt, nach deren Erfüllung der Plan bekanntgemacht werden soll und damit Rechtskraft erlangt. Die Auflagen betreffen weder inhaltlich noch räumlich das Satzungsgebiet.

Das Gebiet der Innenbereichssatzung ist generalisiert als Wohnbaufläche dargestellt und der Pflegedienst mittels Symbol als Einrichtung für den Gemeinbedarf – soziale Einrichtung – gekennzeichnet.

Damit leiten sich die Satzung bzw. deren geplante Änderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes her.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Satzungsgebiet befindet sich im östlichen Teil der Ortslage Helbra südlich der Landesstraße L 160 (Thomas-Müntzer-Straße) im Abstand von etwa 0,5 km zum Ortszentrum. Es hat eine Größe von ca. 1,3 ha und stellt eine Teilfläche des ehemaligen LPG-Geländes dar.

Begrenzt wird es wie folgt:

- im Nordosten durch die Eislebener Straße
- im Süden durch ein Waldstück (Grenze zwischen den Flurstücken 53/4 und 53/5)
- im Südwesten durch die Straße An der Küchenbreite und
- im Nordwesten durch die Peter-Spielberg-Straße

Zum Geltungsbereich der Satzung gehören die folgenden Flurstücke der Flur 8 der Gemarkung Helbra: 53/4, 110 (Peter-Spielberg-Straße), 111, 112, 113, 114, 144, 145, 146, 147, 148, 149 und 197 (anteilig, An der Küchenbreite). Die genaue Abgrenzung des Satzungsgebietes ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Die Grundstücke entlang der Küchenbreite und der Peter-Spielberg-Straße sind mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Das Flurstück 53/4 im Süden ist bisher unbebaut.

Die Änderung der Satzung bezieht sich ausschließlich auf das Flurstück 149 der Flur 8, auf dem die Seniorenresidenz „An der Küchenbreite“ ansässig ist. Als Mieter betreibt zudem die Hauskrankenpflege Kretschmer GmbH einen ambulanten Pflegedienst.

Auf dem Grundstück befindet sich ein eingeschossiger, mehrfach abgewinkelter Gebäudekomplex mit flach geneigtem Satteldach. Die umgebenden Flächen sind als Freiflächen z.T. gärtnerisch gestaltet (überwiegend Rasen mit Ziergehölzen). Zwischen der

Eislebener Straße und dem Gebäude sind die Zufahrt sowie die notwendigen Stellplätze angeordnet.

Die für eine Tagespflege geplante Erweiterung innerhalb des zur Verfügung stehenden Grundstücks soll durch einen Anbau am nordöstlichen Giebel erfolgen. Auf diesen Bereich und hier wiederum nur auf die Baugrenze beschränkt sich auch die vorliegende Änderung.

4 Satzungsinhalt und Festsetzungen

Ziel der Innenbereichssatzung „Ehemaliges LPG-Gelände“ war die Einbeziehung rückwärtiger Grundstücksflächen in den Innenbereich.

Innerhalb des Satzungsgebietes können nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Dies erfolgt in der rechtswirksamen Satzung durch folgende Festsetzungen

- eine der geplanten Bebauung folgende überbaubare Grundstücksfläche
- in Anlehnung an § 16 BauNVO die Grundflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Die Prägung des Innenbereiches hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung war bereits durch den Bestand gegeben.

Die getroffenen Festsetzungen bzw. deren für das Vorhaben erforderliche Änderung werden im Folgenden kurz erläutert.

Art der Baulichen Nutzung

Dargestellt wird im Plan dem Gebietscharakter entsprechen ein **Allgemeines Wohngebiet**. Daran ändert sich auch mit dem vorliegenden Verfahren nichts.

Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird mit 0,4 an der zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO bestimmt. Sie entspricht dem Gebietscharakter und soll auch bei künftigen Bebauungen angewendet werden. Zur Überschreitung werden keine Regelungen getroffen.

Die **Höhe baulicher Anlagen** wird durch die Zahl der Vollgeschosse mit $Z = 1$ bestimmt. Das heißt, eine 1geschossige Bebauung ist zulässig. Was einem Geschoss zuzurechnen ist, ist in der Bauordnung für das Land Sachsen-Anhalt geregelt.

Auch die GRZ und die Begrenzung auf ein Geschoss gelten unverändert weiter.

überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der rechtswirksamen Innenbereichssatzung gemäß § 23 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt, die nicht überbaut werden darf.

Die Festsetzung erfolgt für das Flurstück 149 der Flur 8 überwiegend passgenau für den Bestand bzw. die 2011 geplante rückwärtige Erweiterung. Um eine nochmalige Ergänzung zuzulassen, soll das Baufeld mit der Planänderung vergrößert werden.

Geplant ist ein Anbau im Nordosten des bestehenden Gebäudes, dessen Giebel an dieser Stelle nicht über Öffnungen verfügt. Um diesen zuzulassen, wird das Baufeld hier um eine Fläche von 20,00 m mal 10,00 m erweitert.

Die Baugrenze zur Eislebener Straße wird zunächst in einem Abstand von 4,00 m zur Straße geführt, bevor sie im Bereich der Bestandsbebauung wieder - wie im rechtswirksamen Plan -

auf 9,00 m zurückspringt. Damit wird die seitliche Baugrenze der Bebauung Peter-Spielberg-Straße 1 fortgeführt.

Zur rückwärtigen (südlichen) Grundstücksgrenze der Einfamilienhausbebauung Peter-Spielberg-Straße 1 bis 3 wird die Baugrenze, die hier im rechtswirksamen Plan von zunächst 3 m im Westen auf 13 m zurückspringt, im östlichen Teil wieder auf 3 m herangerückt. Dies geschieht in Verlängerung des parallel zur Eislebener Straße bereits festgesetzten Baufeldes (vgl. *Abb. 2 am Ende der Begründung zur rechtswirksamen Satzung*).

Damit wird dem bisherigen Konzept der Satzung entsprochen, die Erweiterungen auf das für das geplante Vorhaben erforderliche Maß zu begrenzen.

Die Abstandsregelung der Bauordnung werden berücksichtigt, wonach die Tiefe der Abstandsflächen zum Nachbargrundstück mindestens 3 m beträgt (§ 6 Abs. 5 BauO LSA).

Weiter wird in der rechtswirksamen Satzung nach § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Das betrifft nicht Stellplätze und Garagen. Auch diese Regelung gilt weiter.

5 Erschließung

Das Satzungsgebiet wird von der Landesstraße (Thomas-Müntzer-Straße) über die Eislebener Straße und die Gebietsstraßen (An der Küchenbreite, Peter-Spielberg-Straße), die anteilig im Satzungsgebiet liegen, erschlossen.

Innerhalb dieser Straßen sind auch die stadttechnischen Versorgungssysteme für Trinkwasser, Schmutz- und Regenwasser, Elektroenergie und Erdgas vorhanden.

Geregelt wird, dass PKW Stellplätze für Bewohner, Beschäftigte und Kunden etc. auf dem eigenen Grundstück unterzubringen sind. Unbelastetes Regenwasser ist zu verwenden oder auf dem Grundstück zu versickern.

Die Erschließung wird von einer geringfügigen Verschiebung der Baugrenze nicht berührt.

6 Hinweise

In der rechtswirksamen Satzung wird darauf verwiesen, dass sich das Plangebiet in einem Senkungs- und Erdfallgebiet befindet.

Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem Gebiet, in dem das Kupferschieferflöz der Mansfelder Mulde in Teufen von ca. 180 m abgebaut wurde. Die großflächigen Senkungen der Tagesoberfläche als Folge des Kupferschieferabbaues sind mit Sicherheit abgeklungen. Das Einleiten besonderer Maßnahmen wegen des umgangenen Bergbaues sind nicht erforderlich.

7 wesentliche Auswirkungen der Satzungsänderung

Durch die Änderung der Innenbereichssatzung erfolgt lediglich eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche. Alle anderen getroffenen Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt. Die ergänzende Bebauung erfolgt zwischen bebauten Flächen unter Aufnahme bereits vorhandener Baufluchten und fügt sich auch im Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein.

Negative städtebauliche Auswirkungen sind für die Gemeinde nicht zu erwarten. Die mit der Änderung geschaffene Erweiterungsoption entspricht den übergeordneten Vorgaben bzw. der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Durch die Änderung der Satzung wird lediglich die Anordnung der baulichen Anlagen auf einem Grundstück anteilig erweitert. Dies geschieht jedoch im Rahmen der auch bisher zulässigen bebaubaren Grundstücksfläche (GRZ 0,4), so dass sich der insgesamt zulässige Versiegelungsgrad nicht erhöht.

8 Verfahren

Die Änderung der Innenbereichssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Sie kann in Anwendung des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt und so von einer Umweltprüfung abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13. Dezember 2016 die Aufstellung zur Änderung der Innenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt „Helbraer Kommunalanzeiger“ Nr./2017 vom ... ortsüblich bekannt gemacht.

Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Im Sinne des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Offenlage des vorliegenden Änderungsentwurfs durchgeführt. Gleichzeitig erfolgt eine Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

9 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Abb. 2 Auszug aus der Satzung in der rechtswirksamen Fassung

