

öffentliche Sitzung

Vorlage

an den Rat der Stadt Helmstedt
über den Verwaltungsausschuss
und den Bau- und Umweltausschuss

Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplanung an der Emmerstedter Straße; - Aufstellungsbeschluss-

Der Rat der Stadt Helmstedt hat in seiner Sitzung am 29.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes B340 „Bebauungsplanung an der Emmerstedter Straße“ (siehe V 136/11) beschlossen. Ziel war die Einführung von handelsregulierenden Festsetzungen. Sie sollten allerdings sich auf das damalige Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2007 stützen, das den Handelsausschluss im Bereich der Emmerstedter Straße nur dann vorsah, wenn auf dem ehemaligen Hellac Gelände ein Designer Out Center (DOC) entstehen würde. Dieses sollte auf Grundlage eines Bebauungsplanes genehmigt werden, für den der Verwaltungsausschuss am 17.06.2004 (Arbeitstitel: Handelszentrum an der Emmerstedter Straße) einen Aufstellungsbeschluss getroffen hat.

Beide Planungsaufträge sind bisher bekanntlich nicht umgesetzt worden. Die Aufstellungsbeschlüsse sind auch noch nicht aufgehoben worden. Das Oberverwaltungsgericht hat einen Bebauungsplan, der ein DOC ermöglicht für rechtswidrig gehalten. Diese Zielrichtung kann nicht mehr verfolgt werden. Das Erfordernis von handelsregulierenden Festsetzungen besteht aber nach wie vor. Im Gegenteil, durch die Verabschiedung des novellierten Einzelhandelskonzeptes in diesem Jahr ist eine aktuelle Grundlage geschaffen worden. Die Stadt Helmstedt hat nach § 1 Abs. 4 ihre Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung anzupassen und zu gewährleisten, dass sich insbesondere an diesem Standorte keine weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebe ansiedeln und Agglomerationen von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen oder zumindest gedeckelt werden.

In diesem Konzept gibt es nur noch einen zentralen Versorgungsbereich, der in der Innenstadt liegt. Grundsätzliche sollen außerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches keine zentrenrelevanten Sortimente angesiedelt werden. Für den Bereich an der Emmerstedter Straße gibt es in dem Einzelhandelskonzept zielgerichtete Aussagen speziell zu dem Sonderstandort Werner-von-Siemensstraße/Emmerstedter Straße:

- Positivraum für großflächige und kleinflächige Einzelvorhaben mit nichtzentrenrelevantem Hauptsortiment.
- Hierbei: Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten gemäß der Ansiedlungsleitsätze.
- Restriktiver Umgang bei Neuansiedlung oder Verkaufsflächenerweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

- Bestehende Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment genießen Bestandsschutz.
- Ausnahmsweise können bei bestehenden Betrieben mit zentrenrelevantem oder zentren- und nahversorgungsrelevantem im Hauptsortiment geringfügige Änderungen der Verkaufsfläche vorgenommen werden (beispielsweise innerhalb des Gebäudes, im Sinne eines dynamischen/aktiven Bestandsschutzes), sofern diese der Aufrechterhaltung des ausgeübten Eigentums dienen, auf Modernisierung abzielen und wenn dies für eine funktionsgerechte weitere Nutzung des Bestandsbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung notwendig sind. Eine vorhabenbedingte wesentliche Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen sowie der Verbraucher-nahen Nahrungsversorgung muss hierbei ausgeschlossen sein.
- Prüfung und gegebenenfalls Anpassung aktuell wirksamer Bebauungspläne bezüglich nicht ausgeschöpfter Baurechte entsprechend den Empfehlungen zur Standort und Centren Entwicklung, soweit hieraus keine Entschädigung gegenüber dem Eigentümer entsteht.

Tatsächlich bestehen weiterhin Interessen, die Handelsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten an diesem Standort auszuweiten. Dazu gibt es informelle Anfragen und auch eine formelle Bauvoranfrage zur Vergrößerung eines vorhandenen Diskontermarktes.

Daher ist es notwendig die Bebauungsplanung an die Zielkonzeption des Einzelhandelskonzeptes anzupassen. Dies muss nicht nur für den Bereich des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses erfolgen, vielmehr muss auch die Fläche einbezogen werden, auf der ursprünglich das DOC vorgesehen war.

Ein Aufstellungsbeschluss bietet die Möglichkeit, die Entscheidung über gestellte Bauvorfragen oder Bauanträge zunächst für zwölf Monate auszusetzen. Dies zieht die Verwaltung für gestellte Bauvoranfrage zur Vergrößerung des Diskontermarktes in Erwägung. Zwar hält sie die Vergrößerung auf mehr als 800 m² dort rechtlich nicht für zulässig, erkennt aber, dass Entscheidungsrisiken bestehen. Für dieses Grundstück besteht kein Bebauungsplan mit einer eindeutigen Nutzungsregelung. Das Grundstück ist unbeplant und nach § 34 BauGB zu beurteilen. Eine derartige baurechtliche Situation birgt grundsätzlich die Gefahr einer anderen gerichtlichen Beurteilung in einem Klageverfahren.

Der Aufstellungsbeschluss betrifft Flächen für die bereits Bebauungspläne bestehen:

- die gewerblichen Flächen im Bereich des Bebauungsplanes „Konrad-Adenauer-Platz“,
- die gewerblichen Flächen im Bereich des Bebauungsplanes „Straßenverbindung Industriestraße-Mühlgraben“,
- „Gewerbegebiet Schwalbenbreite“,
- „Industriestraße II“.

Weiterhin betrifft der Aufstellungsbeschluss Flächen, für die es bisher noch keine Bebauungspläne gibt:

- die Grundstücke Emmerstedter Str. 3-7 (Für diese Grundstücke stellt der Flächennutzungsplan ein allgemeines Wohngebiet dar),
- das Grundstück Emmerstedter Str. 30,
- das Grundstück Schwalbenbreite 5 sowie das südlich daran anschließende Grundstück (Flurstück 848/125),
- Flächen des ehemaligen Hellac-Geländes.

Die Flächen, die vom Aufstellungsbeschluss betroffen sind, können der Anlage 1 entnommen werden. Der weiteren Planung sollte es überlassen werden, wie methodisch vorgegangen wird, um die dargestellte planerische Zielsetzung umzusetzen. Denkbar ist die Neuaufstellung von einfachen oder qualifizierten Bebauungsplänen; denkbar ist auch die Ergänzung oder Änderung der bestehenden Bebauungspläne. Dabei wird es auch erforderlich sein, den Flächennutzungsplan zu ändern. Neben einem Sondergebiet für das Grundstück des Bauarktes an der Industriestraße stellt der Flächennutzungsplan noch weitere Sonderbauflächen für Handelszwecke am Bruchweg zwischen Emmerstedter Straße und Mühlgraben dar. Ein Bebauungsplan mit einem Sondergebiet ist allerdings nicht erstellt worden. Die räumliche Zielsetzung, hier weitere Handelsflächen zu schaffen stammt aus Überlegungen, die Anfang der 90er Jahre getroffen worden sind, und die nicht mehr mit der Einzelhandelszielplanung in Einklang zu bringen ist.

Da der Geltungsbereich des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses vom 29.11.2011 räumlich erweitert werden muss und sich die planerischen Zielvorstellungen durch das aktualisiert Einzelhandelskonzept präzisiert haben empfiehlt es sich, den Aufstellungsbeschluss neu zu fassen.

Beschlussvorschlag:

1. Für den in der Anlage dargestellten Geltungsbereich sollen die in dieser Vorlage dargestellten Einzelhandelsziele aus dem Einzelhandelskonzept für den Sonderstandort Werner-von-Siemensstraße/Emmerstedter Straße umgesetzt werden.
2. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Handelszentrum Emmerstedter Straße (Ursprünglicher Arbeitstitel für das Bebauungsplanverfahren zur Realisierung eines DOC) wird aufgehoben.
3. Die Aufstellung für eine Bebauungsplanung in dem in Anlage 1 gekennzeichneten Gebiet mit der Zielsetzung handelsregulierende Festsetzungen zu treffen, wie unter 1. festgelegt, wird gemäß § 2 (1) (BauGB) beschlossen.

In Vertretung

(Otto)

Anlage

