

V o r l a g e

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

Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan Nr. E 335 „Braunschweiger Straße/ Harsleber Torstraße“; Änderung der Zielvorgaben

Für den o.g. Bebauungsplan ist am 19.03.2009 vom Rat der Stadt Helmstedt ein Aufstellungsbeschluss gefasst worden (V 033b/09). Die in dieser Vorlage formulierten Zielvorgaben für einen Lebensmittelmarkt an der Braunschweiger Straße waren folgende: maximal 1.200 qm Geschossfläche, eingeschossige Bauweise. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanung ist in einer Anlage beigefügt.

In einem Bebauungsplan können zielgerichtet Festsetzungen getroffen werden, die die städtebauliche Einbindung des Einzelhandelsbetriebes gewährleisten. Das Bauleitplanverfahren folgt den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuchs mit Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit dem Projekt Edelhöfe hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 28.10.2010 erneut über die Zielsetzungen für den Lebensmittelmarkt gesprochen. In der Vorlage V148/2010 ist nun von einer Verkaufsfläche von 1.250 qm und einer zweigeschossigen Bebauung entlang der Leukartstraße, in der Tiefe der bestehenden Wohnhäuser, ansonsten von einer eingeschossigen Bebauung die Rede. Die Verkaufsfläche soll somit um etwa 450 m² höher ausfallen können als es die bisherige Zielvorstellung des Rates zulässt.

Der VA hat den folgenden Beschluss gefasst: *„Die von Herrn H. geplante Ansiedlung eines Edeka-Marktes an der Braunschweiger Straße, solle noch in diesem Jahr unter der Voraussetzung beschlusstechnisch umgesetzt werden, dass Investor und Rat der Stadt Helmstedt über die Gestaltung des Bauvorhabens im Vorfeld des Bauantrages Einigkeit erzielen.“*

Der Aufstellungsbeschluss bleibt von den geänderten Zielvorgaben unberührt, da diese dort nicht geregelt werden. Dennoch ist es für die Entwicklung des Bebauungsplanes erforderlich, Zielvorgaben zu beschließen, an Hand derer der Bebauungsplan entwickelt werden kann.

Die bauplanungsrechtlichen Zielvorgaben werden daher, entsprechend den Wünschen des Investors, der innerstädtischen Händlerschaft (diese sprechen sich für eine Umsetzung des Edeka-Marktes in möglichst attraktiver Form aus) und der im VA am 28.10.2010 behandelten Vorlage, mit max. 1.250 qm Verkaufsfläche festgelegt, für die gestalterischen Vorgaben sollte die Priorität auf folgende Punkte gelegt werden:

- Der Neubau sollte sich vor allem im Bereich der Leukartstraße harmonisch in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen einfügen.

- Das Vorhaben sollte Rücksicht nehmen auf das Baudenkmal Braunschweiger Straße Nr. 25a.
- Die restaurierte Mauer zwischen Braunschweiger Straße und Grundstück „Posthof“, die ebenfalls unter Denkmalschutz steht, sollte in das Konzept integriert werden.

Gestalterische Vorgaben sind unbedingt erforderlich, um einen attraktiven Edeka – Markt zu erhalten, der tatsächlich die Kraft hat, eine Bereicherung für die Innenstadt darzustellen.

Um die gestalterische Form des Bauvorhabens positiv zu beeinflussen, gibt es verschiedene Möglichkeiten:

Üblicherweise lobt die Stadt über den Investor einen Wettbewerb für den Edeka-Markt ggf. auch nur für die Fassadengestaltung aus. Dies lehnen Investor und Architekt ab.

Wird das nicht gewünscht, sollte der Investor in einem städtebaulichen Vertrag zumindest verpflichtet werden, dem Rat der Stadt Helmstedt drei verschiedene Gestaltungsvorschläge zur Abstimmung vorzulegen.

Die abschließende Umsetzung der Gestaltung kann auf zweierlei Weise erfolgen: entweder werden die Gestaltungsvorschläge im Rahmen des Bebauungsplans durch eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt oder sie werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

Mit der Anpassung der Zielvorgaben würde der Rat die Bereitschaft signalisieren – ohne dass er sich (weil das Bebauungsplan-Verfahren ja erst mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB abgeschlossen ist) vorweg einseitig bindet, seinerseits die Grundlagen für eine Realisierung des Bauvorhabens zu schaffen. Damit behält sich der Rat vor, dies abschließend nur zu tun, *„wenn Herr H. die gestalterische Umsetzung im Vorhinein [also vor Abschluss des B-Planverfahrens] mitteile und sich mit dem Rat auf eine gemeinsame Lösung einigt“*.

In einem Gespräch am 15.11.2010 erklärten sich der Investor und Architekt bereit, rechtzeitig zur nächsten Bauausschusssitzung drei verschiedene abgestimmte Gestaltungs- und Einbindungsvariationen vorzulegen und zu visualisieren. Der Investor erklärte sich mit der oben dargestellten Vorgehensweise einverstanden.

Beschlussvorschlag:

1. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. E 335 „Braunschweiger Straße/Harsleber Torstraße“ soll ein Sondergebiet festgesetzt werden, das einen Verbrauchermarkt mit 1.250 qm Verkaufsfläche zulässt.
2. Als Voraussetzung für die weitere Planung ist vom Investor ein überzeugendes gestalterisches Konzept vorzulegen, das im Besonderen die Punkte „Einfügen in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen“, „Rücksichtnahme auf das Denkmal Braunschweiger Straße 25a“ und „Integration der restaurierten Mauer“ berücksichtigt.

Im Auftrag

(Kubiak)

Anlage

Anlage 1

Stadt Helmstedt

Bebauungsplan Nr. E 335 „Braunschweiger Straße/Harsleber Torstraße“

- Geltungsbereich -

