

## **V o r l a g e**

an den Rat der Stadt Helmstedt  
über den Verwaltungsausschuss  
den Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung

### **Bauleitplanung Helmstedt; Satzung über die Veränderungssperre in einem Bereich der Bebauungsplanung an der Emmerstedter Straße**

Der Rat der Stadt Helmstedt hat in seiner Sitzung am 28.11.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. B340 „Bebauungsplanung an der Emmerstedter Straße“ beschlossen. Ziel der Planung ist es, das vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Helmstedt mittels Bauleitplanung umzusetzen. Detaillierte Informationen zu den Zielen der Planung können der damaligen Vorlage zum Aufstellungsbeschluss (V166/2019) entnommen werden.

Um die beabsichtigte Bauleitplanung zu sichern, ist bereits im Dezember 2019 die Entscheidung über eine Bauvoranfragen, die zusätzliche Verkaufsflächen - mit innenstadtrelevanten Auswirkungen – vorsahen, gemäß § 15 Baugesetzbuch (BauGB) für einen Zeitraum von 12 Monaten ausgesetzt worden.

Da nicht damit zu rechnen war, dass innerhalb dieses Zeitraumes ein rechtskräftiger Bebauungsplan zustande kommt, wurde es für erforderlich gehalten, eine Veränderungssperre aufzustellen. Rechtsgrundlage sind die §§ 14 und 16 BauGB. Die Veränderungssperre gilt zunächst für die Dauer von zwei Jahren.

Für einen Teilbereich des Plangebietes wurde mittlerweile ein Bebauungsplan aufgestellt, sodass dieser mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes aus der Veränderungssperre entfallen ist (§ 17 Abs. 5 BauGB). Für einen anderen Teilbereich besteht das Sicherheitsbedürfnis weiterhin, sodass die Veränderungssperre nach § 17 Abs. 3 für ein Jahr erneut beschlossen werden muss. Sie tritt mit dem Ablauf der Jahresfrist außer Kraft.

### **Beschlussvorschlag:**

Die anliegende Satzung über die Veränderungssperre im Bereich der Bebauungsplanung an der Emmerstedter Straße wird für ein Jahr beschlossen. Die Jahresfrist beginnt zum 06.05.2022.

gez. S c h o b e r t

(Wittich Schobert)

Anlage: Satzung, Amtsblatt Auszug

# Satzung

## **der Stadt Helmstedt vom xx.xx.xxxx über die Veränderungssperre für den Bereich Emmerstedter Straße**

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches und des § 58 des Nieders. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in den jeweils geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Helmstedt am xx.xx.xxxx die folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Zu sichernde Planung**

Der Rat der Stadt Helmstedt hat in seiner Sitzung am 28.11.2019 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet an der Emmerstedter Straße den bestehenden Bebauungsplan zu ändern. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird die Veränderungssperre erlassen.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre betrifft die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Helmstedt, Flur 32, Flurstücke:

845/4; 847/1; 847/3; 848/71; 848/86; 848/87; 848/88; 848/93; 848/94; 848/95; 848/108;  
848/109; 848/113; 848/114; 848/115; 848/146; 848/148; 848/160; 848/165; 848/166;  
848/174

Gemarkung Helmstedt Flur 54, Flurstücke:

745/35; 745/41; 745/52; 745/56; 745/60; 745/67; 745/78; 745/97; 745/105; 745/106;  
745/107; 745/109; 745/110; 745/111; 745/112; 745/113; 745/132; 745/134; 745/179;  
745/180; 745/182; 745/191; 745/192; 745/218; 745/219; 745/237; 745/242; 745/243;  
745/244; 745/245; 745/249; 745/254; 745/282; 745/283; 745/284; 745/285

Gemarkung Helmstedt Flur 55, Flurstücke:

746/9; 746/11; 746/23; 746/24; 746/26; 746/27; 746/29; 746/31; 746/34; 746/35; 746/36;  
746/37; 746/38; 746/39; 746/41; 746/52; 817/746; 1145/746

### **§ 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre**

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
  - a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
  - b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

#### **§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre**

Die Veränderungssperre tritt zum 06.05.2022 in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von einem Jahr außer Kraft. Auf die Jahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach §15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Helmstedt, den xx.xx.xxxx

(Wittich Schobert)

# AMTSBLATT

für den Landkreis Helmstedt



---

Nr. 25

Helmstedt, den 06.05.2020

73. Jahrgang

---

## Inhalt:

Seite:

### **A. Amtlicher Teil**

- |      |  |     |
|------|--|-----|
| 105. | Bekanntmachung der Allgemeinverfügung zur Änderung der Allgemeinverfügung des Landkreises Helmstedt vom 27.04.2020, Amtsblatt des Landkreises Helmstedt Nr. 23/20, S. 320- 323   | 333 |
| 106. | Bekanntmachung der Verordnung zur 1. Änderung der Naturschutzgebietsverordnung über das Naturschutzgebiet „Südlicher Drömling“ im Schutzgebietesystem „Niedersächsischer Drömling“ in den Gemeinden Danndorf und Grafhorst der Samtgemeinde Velpke, Landkreis Helmstedt vom 06.06.2018 | 336 |
| 107. | Bekanntmachung der Feldmarkinteressentschaft Danndorf  | 337 |
| 108. | Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Wolsdorf für das Haushaltsjahr 2020   | 340 |
| 109. | Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Jerxheim für das Haushaltsjahr 2020   | 343 |
| 110. | Bekanntmachung über die Entscheidung der Stadt Helmstedt zur Neuvergabe eines Strom- und eines Gaskonzessionsvertrags  | 345 |
| 111. | Bekanntmachung der 3. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Schöningen über die Aufnahme und Unterbringung von Kindern in den städtischen Kindertagesstätten (Kindertagesstättensatzung)  | 346 |
| 112. | Bekanntmachung der Satzung der Stadt Helmstedt vom 24.03.2020 über die Veränderungssperre für den Bereich Emmerstedter Straße  | 348 |

Stadt Helmstedt  
Der Bürgermeister

112.

## **Bekanntmachung**

der

## **Satzung**

### **der Stadt Helmstedt vom 24.03.2020 über die Veränderungssperre für den Bereich Emmerstedter Straße**

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches und des § 58 des Nieders. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in den jeweils geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Helmstedt am 24.03.2020 die folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1 Zu sichernde Planung**

Der Rat der Stadt Helmstedt hat in seiner Sitzung am 28.11.2019 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet an der Emmerstedter Straße den bestehenden Bebauungsplan zu ändern. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird die Veränderungssperre erlassen.

#### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre betrifft die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Helmstedt, Flur 32, Flurstücke:

220/848; 845/4; 847/1; 847/3; 847/15; 847/17; 847/18; 848/37; 848/38; 848/39; 848/71;  
848/86; 848/87; 848/88; 848/93; 848/94; 848/95; 848/106; 848/108; 848/109; 848/113;  
848/114; 848/115; 848/116; 848/117; 848/123; 848/125; 848/126; 848/137; 848/144;  
848/146; 848/148; 848/160; 848/164; 848/165; 848/166; 848/169; 848/170; 848/174;  
848/177; 848/178; 848/167; 848/168; 1026/848

Gemarkung Helmstedt Flur 54, Flurstücke:

745/15; 745/22; 745/23; 745/24; 745/25; 745/30; 745/31; 745/35; 745/41; 745/52; 745/56;  
745/60; 745/64; 745/67; 745/75; 745/78; 745/86; 745/88; 745/90; 745/91; 745/97; 745/98;  
745/99; 745/100; 745/101; 745/102; 745/104; 745/105; 745/106; 745/107; 745/109; 745/110;  
745/111; 745/112; 745/113; 745/115; 745/132; 745/134 745/151; 745/177; 745/178; 745/179;  
745/180; 745/182; 745/183; 745/184; 745/185; 745/187; 745/188; 745/191; 745/192;  
745/193; 745/218; 745/219; 745/237; 745/240; 745/241; 745/242; 745/243; 745/244;  
745/245; 745/249; 745/254; 745/259; 745/269; 745/270; 745/271; 745/272; 745/278;  
745/279; 745/282; 745/283; 745/284; 745/285; 745/287; 745/288

Gemarkung Helmstedt Flur 55, Flurstücke:

746/1; 746/9; 746/11; 746/14; 746/16; 746/19; 746/23; 746/24; 746/26; 746/27; 746/29;  
746/31; 746/34; 746/35; 746/36; 746/37; 746/38; 746/39; 746/41; 746/52; 817/746; 1145/746

### **§ 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre**

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:
1. Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
    - a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
    - b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;
  2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

### **§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre**

Die Veränderungssperre tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreis Helmstedt in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach §15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Helmstedt, den 28.04.2020

gez. S C H O B E R T

(Wittich Schobert)

ABl.-Nr. 25 vom 06.05.2020