

Vorlage
an den
Rat der Stadt Helmstedt
über den Verwaltungsausschuss

**Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan B 376 „Emmerstedter Straße – Nord“
Aufstellungsbeschluss**

Zur Ansiedlung eines DOC an der Emmerstedter Straße wurde für den in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan getroffen. Der ursprüngliche Arbeitstitel lautete „Handelszentrum Emmerstedter Straße“. Das Verfahren wurde später unter dem Titel B 316 „Ostfalen Outlet Helmstedt“ weitergeführt. Das Planverfahren für das Herstellerdirektverkaufszentrums musste nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Lüneburg eingestellt werden. Durch den Rat sind bisher keine Beschlüsse erfolgt, die neue Zielsetzungen für den Bereich der ehemaligen Farbenfabrik festlegen.

Ein Bauantrag für einen Lebensmittelhandelsbetrieb mit 800 m² Verkaufsfläche auf einer Teilfläche des derzeit brach liegenden Geländes zwingt die Stadt jetzt zum Handeln.

Der Regionalverband Großraum Braunschweig wurde entsprechend der raumordnungsrechtlichen Vorschriften über den Ansiedlungswunsch des Einzelhandelsbetriebes informiert. In seiner raumordnerischen Beurteilung als Untere Landesplanungsbehörde erkennt der Regionalverband eine raumordnerische Agglomeration an der Emmerstedter Straße in Verbindung mit den Einzelhandelsbetrieben, die in der Umgebung bereits vorhanden sind: „Gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 LROP 2017 (Landesraumordnungsprogramm) gelten als Einzelhandelsgroßprojekte auch mehrere selbständig, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomeratation).“

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. D.h. die Stadt Helmstedt ist verpflichtet, durch ihre Bauleitplanung – vorrangig Bebauungspläne – sicherzustellen, dass die im Landesraumordnungsgesetz verankerten Ziele zu den Versorgungsstrukturen des Einzelhandels (z.B. Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot) eingehalten werden. Um negative Agglomerationseffekte auszuschließen, kann es erforderlich werden, handelsregulierende Festsetzungen in einem Bebauungsplan zu treffen. Dies ist anlassbezogen auch schon in anderen Bebauungsplänen, wie beispielsweise in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Piepenbrink, erfolgt.

Um eine sichere Entscheidungsgrundlage für die Bauleitplanung zu erhalten, wird derzeit das Einzelhandelskonzept neu aufgestellt. Mit einer Beschlussfassung ist im nächsten Jahr zu rechnen. Es ist nach ersten Zwischenergebnissen zu vermuten, dass Bebauungspläne geändert oder neu aufgestellt werden müssen und künftig handelsregulierende Festsetzun-

gen enthalten werden. Dies gilt insbesondere für die Grundstücke entlang der Emmerstedter Straße, da hier schon verhältnismäßig viele Einzelhandelsverkaufsflächen vorhanden sind. Zwar hatte die Stadt mit dem Ansiedlungswunsch eines Outlet – Zentrums hier vor, die Handelstätigkeit erheblich zu intensivieren, doch hat ihr das OVG Lüneburg genau diese planerische Zielrichtung aus raumordnungsrechtlichen Gründen untersagt.

Der vorliegende Bauantrag wäre derzeit im Grunde zu genehmigen. Es gibt für das Grundstück der ehemaligen Farbenfabrik keinen Bebauungsplan. Die baurechtliche Zulässigkeit regelt sich momentan nach § 34 BauGB.

Mit der Genehmigung weiterer Einzelhandelsflächen an der Emmerstedter Straße ist zu befürchten, dass eine Planung, die raumordnungrechtlich negative Agglomerationseffekte ausschließen will, unmöglich gemacht oder zumindest wesentlich erschwert wird.

Mit einem Aufstellungsbeschluss wird die Stadt in die Lage versetzt, die Entscheidung über das beantragte Bauvorhaben für ein Jahr zurückzustellen und ggf. eine Veränderungssperre zu erlassen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit der Zielrichtung, das Ostfalen Outlet Helmstedt oder andere Handelszentren zu errichten wird aufgehoben.
2. Der Bebauungsplan B 376 „Emmerstedter Straße – Nord“ soll für den in Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich mit der in der Vorlage beschriebenen städtebaulichen Zielrichtung aufgestellt werden.

In Vertretung

(Henning Konrad Otto)

Anlagen

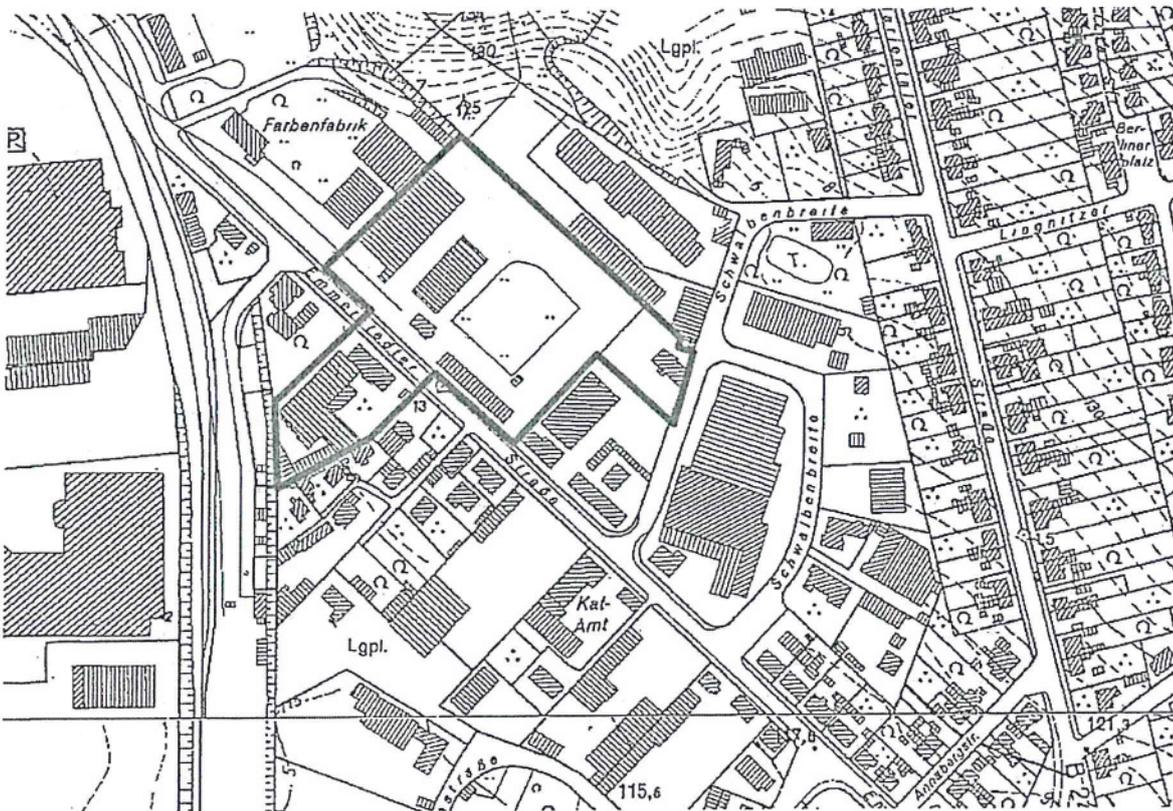
21.06.2004

Bekanntmachung

**Bauleitplanung Helmstedt;
 Bebauungsplan „Handelszentrum Emmerstedter Straße“
 - Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) -**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Helmstedt hat in seiner Sitzung am 17.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Bebauungsplan „Handelszentrum Emmerstedter Straße“ beschlossen. Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) wird der Aufstellungsbeschluss hiermit bekanntgemacht.

Der räumliche Geltungsbereich kann dem folgenden Kartenausschnitt entnommen werden.



Weitere Angaben erteilt das Planungs- und Bauordnungsamt der Stadt Helmstedt, Zimmer 81, Tel. 17-6110.

In Vertretung

Junglas

Veröffentlichung durch Aushang

Ausgehängt am: 22.06.04

Abgenommen am: 02.07.04

Helmstedt, den _____

ANLAGE 2

