

Öffentliche Sitzung

V 17/2010

Vorlage

an den Rat der Stadt Helmstedt
über den Verwaltungsausschuss

Raumordnerische Vereinbarung zur Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Ostfalen-Center) an der Emmerstedter Straße

In den letzten Wochen sind die Gespräche mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) und den Investoren, der Ostfalen Center GmbH (OC), intensiviert worden. Nachdem der ZGB seine ursprünglichen Bedenken gegen ein „Designer Outlet Center“ (DOC) an der Emmerstedter Straße in gewisser Hinsicht zurückgenommen hat, ist die Wahrscheinlichkeit einer Realisierung dieser Handelsflächen deutlich gestiegen.

Allerdings kann wie bekannt das DOC infolge der LROP-Änderung flächenmäßig nur in deutlich reduzierter Form entstehen. Ursprünglich war eine Größe von ca. 18.000 m² geplant. Nach den landesplanerischen Vorgaben sind derartige Vorhaben in Helmstedt als einem ausgewiesenen Mittelzentrum nur mit einer Größe von maximal 10.000 m² zulässig.

So heißt es im Landesraumordnungsprogramm, dass Hersteller-Direktverkaufszentren Einzelhandelsgroßprojekte sind, die aufgrund ihrer Ausprägung und Funktion nur zulässig sind, wenn sie bestimmten Anforderungen entsprechen. Anforderungen sind die Verkaufsflächengröße in Beziehung zu der zentralörtlichen Bedeutung des jeweiligen Standortes. In der Begründung zum Landesraumordnungsgesetz heißt es daher: „Hersteller-Direktverkaufszentren sind regelmäßig auf eine Verkaufsfläche von 10.000 m² und mehr angelegt. In dieser Größenordnung sind sie nur in Oberzentren innerhalb städtebaulich integrierter Lagen mit dem Kongruenzgebot vereinbar. Kleinere Hersteller-Direktverkaufszentren können auch in Mittelzentren innerhalb städtebaulich integrierter Lagen dem Kongruenzgebot entsprechen und damit raumverträglich sein.“ In Grundzentren oder außerhalb von Grundzentren sind Hersteller-Direktverkaufszentren unzulässig.

Ein Hemmnis für ein Hersteller-Direktverkaufszentrum an der Emmerstedter Straße sah der ZGB bisher in der Tatsache, dass das Regionale Raumordnungsprogramm dort einen Einzelhandelsschwerpunkt mit **nicht** innenstadtrelevanten Sortimenten vorsieht. Ohne Zweifel sollen in dem Hersteller-Direktverkaufszentrum an der Emmerstedter Straße innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden.

Insofern hält der ZGB eine Änderung des Regionalen Raumordnungsprogrammes, die von

der Verbandsversammlung beschlossen werden muss, für erforderlich. In diesem Zusammenhang hat der ZGB nach Gesprächen Stadt – Zweckverband einen konstruktiven Vorschlag unterbreitet, um den Verfahrensablauf abzukürzen. Die Änderung der Regionalplanung kann im Rahmen des Gegenstromprinzips auch nachträglich erfolgen. Die Regionalplanung wird dann an die kommunale Planung angepasst.

Es soll daher eine raumordnerische Vereinbarung zwischen dem ZGB, der OC und der Stadt beschlossen werden, in der die raumordnerischen Schritte zur Realisierung eines Hersteller-Direktverkaufszentrums fixiert werden. Dies bringt für alle Beteiligten insbesondere für den Investor ein Höchstmaß an Planungssicherheit. Natürlich kann der ZGB zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht die Entscheidung des erforderlichen Raumordnungsverfahrens vorwegnehmen und die Raumverträglichkeit feststellen. Dazu müssen erst vom Investor aktuelle Verfahrensvorlagen, die die Verträglichkeit eines Hersteller-Direktverkaufszentrums mit ca. 10.000 m² an der Emmerstedter Straße belegen, eingereicht werden und die notwendigen Verfahrensschritte durchgeführt werden. Mit der Unterzeichnung der Vereinbarung bringt der ZGB jedoch zum Ausdruck, dass er eine sehr große Wahrscheinlichkeit sieht, dass das Projekt aus raumordnerischen Gesichtspunkten realisierbar ist.

Für die Stadt ergeben sich Verpflichtungen aus § 1 der Vereinbarung. Der ZGB hält es zur Sicherung der raumordnerischen Grundsätze für erforderlich, dass die Stadt das vom Rat beschlossene Einzelhandelskonzept mit bauleitplanerischen Mitteln umzusetzen, um damit den zentralen Versorgungsbereich sowie die Sonderstandorte Werner-von Siemens-Straße / Emmerstedter-Straße und Magdeburger Berg als zentrale Versorgungsbereiche festzulegen.

Die Verwaltung hält die Verpflichtung für zumutbar, um damit das Vorhaben eines Hersteller-Direktverkaufszentrums einen deutlichen Schritt voranzubringen. Die Beschlusslage des Rates ist derzeit aber eine andere. Der Rat hat am 24.09.09 ausdrücklich beschlossen, dass bei planerischen Regelungen, die den Handel in Helmstedt betreffen, kein Bezug auf das Einzelhandelskonzept genommen werden soll. Mit einer Zustimmung zu der Vereinbarung würde eine Abkehr von diesem Grundsatzbeschluss erfolgen.

Das Einzelhandelskonzept selbst wird durch die Vereinbarung nicht dauerhaft zementiert. Im Gegenteil, schon jetzt ist ein Änderungsbedarf absehbar. Auch in Zukunft ist bei geänderten Rahmenbedingungen eine Änderung nicht ausgeschlossen.

Der ZGB empfiehlt, in der gegenwärtigen Planungs- und Genehmigungsphase das Projekt unter dem Gesichtspunkt zu sehen und zu vertreten, dass es zur Stärkung der mittelzentralen Funktion Helmstedts erforderlich ist (wie es sich später am Markt entwickelt ist eine andere Sache). Konsequenterweise benutzt der ZGB in der vorliegenden Vereinbarung nicht die Begriffe DOC oder FOC, die im Grunde auch nicht definiert sind und zu einer emotionalen Abwehrhaltung gegen das Projekt bei vielen im Raumordnungsverfahren Beteiligten führen könnte, sondern spricht allgemein von einem großflächigen Einzelhandelbetrieb. In der Präambel wird auf die Notwendigkeit zur Stärkung des Mittelzentrum Helmstedt hingewiesen.

Die Vereinbarung ist in enger Abstimmung mit dem Investor, der OC, erstellt worden. Dabei hat Rechtsanwalt Dr. Eichhorn, der die Investoren und im Grunde die Stadt unterstützt, an den Formulierungen mitgewirkt.

Das Raumordnungsverfahren könnte im Sommer 2010 abgeschlossen werden. Danach werden die schon eröffneten Bauleitplanverfahren fortgesetzt. Mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Voraussetzung für eine Baugenehmigung des Ostfalen-Centers kann unter diesen Rahmenbedingungen im Sommer 2011 gerechnet werden.

Beschlussvorschlag:

Der anliegenden Vereinbarung zur Durchführung bestimmter Verfahrensschritte gemäß BauGB und ROG/NROG bei der Planung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Helmstedt (Ostfalen-Center) wird zugestimmt.

Im Auftrag

(Kubiak)

Anlage

**Vereinbarung zur Durchführung bestimmter Verfahrensschritte
gemäß BauGB und ROG/NROG bei der Planung
eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Helmstedt (Ostfalen-Center)**

zwischen der

Stadt Helmstedt,
Markt 1,
38350 Helmstedt,
vertreten durch den Bürgermeister,

der Firma

Ostfalen-Center GmbH
Schäferkamp 3
38350 Helmstedt
vertreten durch Geschäftsführer,

im Folgenden „Stadt“ genannt

im Folgenden „Antragsteller“ genannt

und dem

Zweckverband Großraum Braunschweig,
Frankfurter Straße 2,
38122 Braunschweig,
vertreten durch den Verbandsdirektor,

im Folgenden „ZGB“ genannt, wird folgende Vereinbarung geschlossen:

Präambel

Die Stadt beabsichtigt in Vollzug ihres Einzelhandelskonzeptes die Einzelhandelszentralität des Mittelzentrums durch ein großflächiges Einzelhandelsprojekt (Ostfalen-Center) in ihrer Gemengelage zwischen drei Oberzentren zu verbessern, die vorhandene Zentralität zu halten bzw. verlorene Zentralität entsprechend ihres mittelfentralen Versorgungsauftrages wieder zu gewinnen.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP), Kapitel II 2.1, Absatz 9, soll das Vorhaben im regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt Werner-von-Siemens- / Emmerstedter-Straße entwickelt werden, der z.Zt. von einem größeren Baumarkt sowie von einem großen Verbrauchermarkt geprägt wird. Die genaue Abgrenzung dieses in integrierter Lage befindlichen Entwicklungsschwerpunktes obliegt der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt.

Vorhaben mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind in den regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkten generell zulässig, während andere Vorhaben oder Erweiterungen mit Innenstadtrelevanz unter Beachtung von Integrations-, Kongruenz-, Konzentrationsgebot und Beeinträchtungsverbot einer Raumverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind.

In der Innenstadt von Helmstedt besteht eine Verkaufsfläche von ca. 16.000 m² (Stadt insgesamt 66.425 m² (CIMA 2008)). Der Antragsteller beabsichtigt auf einer Verkaufsfläche von max. 10.000 m² das Angebot mit innenstadtrelevanten Sortimenten am Standort Emmerstedter-Straße qualitativ und quantitativ in einem raumordnungsrechtlich vertretbaren Rahmen zu ergänzen.

Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist die sich gegenseitig bedingende Abfolge bestimmter Verfahrensschritte, wie sie den nachfolgenden Bestimmungen zu entnehmen ist. Damit dient die Vereinbarung der Verfahrens-, Rechts- und Investitionssicherheit.

§ 1 Vervollständigung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt

(1) Die Stadt wird das vom Rat beschlossene Einzelhandelskonzept mittels einer entsprechenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch, erforderlichenfalls mit Einsatz der möglichen Sicherungsinstrumente (z.B. §§ 14 f BauGB), umsetzen. Die Stadt wird dadurch gewährleisten, dass die Innenstadt sowie die Sonderstandorte Werner-von Siemens- / Emmerstedter-Straße und Magdeburger Berg als zentrale Versorgungsbereiche festgelegt werden.

(2) Nach § 8 Absatz 2 ROG berücksichtigt der ZGB solche sonstigen städtebaulichen Planungen in seiner Abwägung, sofern eine Raumverträglichkeit fachlich begründet nachgewiesen werden kann.

§ 2 Raumverträglichkeitsnachweis

(1) Sofern möglich weist der Antragsteller die Raumverträglichkeit eines großflächigen Fachmarktzentrums mit innenstadtrelevanten Sortimenten im Verhältnis zum mittelfachen Verflechtungsbereich/Umland und zur Innenstadt mittels eines anerkannten Gutachters nach.

(2) Dabei stehen die Erfordernisse der Raumordnung gemäß II 2.1 Abs. 4 – 7 und 9 - 10 RROP 2008 im Mittelpunkt der Betrachtung.

(3) Zielrichtung und Schwerpunkte des Gutachtens werden aufgrund der raumordnerischen Fragestellungen frühzeitig mit dem ZGB abgestimmt.

§ 3 Raumordnungsverfahren

(1) Nach der § 1 Ziff. 19 Raumordnungsverordnung (RoV) in Verbindung mit § 15 ROG soll bei der Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ein Raumordnungsverfahren (ROV) durchgeführt werden.

(2) Nach § 15 Abs. 1 Satz 2 ROG sind die raumbedeutsamen Auswirkungen der Planung oder Maßnahme unter überörtlichen Gesichtspunkten zu prüfen; insbesondere werden die Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung und die Abstimmung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen geprüft.

§ 4 Sonstiges

(1) Die Vereinbarung wird mit der Zustimmung des Rates der Stadt wirksam.

(2) Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit der Vereinbarung im Übrigen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkung der Zielsetzung dieser Übereinkunft möglichst nahe kommt, die die Vereinbarungsparteien mit der unwirksamen beziehungsweise undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben.

Braunschweig, den _____

Stadt Helmstedt
Der Bürgermeister

Ostfalten-Center GmbH
Geschäftsführer

Untere Landesplanungsbehörde
Zweckverband Großraum Braunschweig
Der Verbandsdirektor