Stadt Helmstedt .02.2009
Der Bürgermeister
Planen und Bauen

V 33/09

V o r l a g e

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

Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan E 335 „Braunschweiger Straße/Harsleber Torstraße";
- Aufstellungsbeschluss -

Der Rat der Stadt Helmstedt hat den Verkauf des Grundstückes an der Braunschweiger Straße (ehemaliger Posthof) beschlossen, um den Bau eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes zu ermöglichen. Ursprünglich hatte der Projektentwickler daran gedacht einen Betrieb mit etwa 1.200 m² Geschossfläche zu verwirklichen. Zwischenzeitlich hat er weitere benachbarte Grundstücke an der Leuckartstraße erworben und plant die Errichtung eines deutlich größeren Verbrauchermarktes mit etwa 2.400 m² Geschossfläche. Die Grunderwerbsverhandlungen sind noch nicht abgeschlossen. Ein bisher vorliegendes Lageplankonzept mit Darstellung des Marktgebäudes und der Einstellplätze samt ihrer Zufahrten zur Braunschweiger Straße und Gartenstraße ist der Anlage 2 zu entnehmen. Detailliertere Bauplanungen, die eine städtebauliche Bewertung des geplanten Verbrauchermarktes ermöglichen, der das Stadtbild in diesem Bereich stark ändern wird, liegen bisher noch nicht vor.

Diese Geschossfläche ist baurechtlich als ein großflächiger Einzelhandelhandelsbetrieb zu bewerten. Voraussetzung ist daher ein Bebauungsplan, der für die betroffenen Flächen ein Sondergebiet mit der entsprechenden Zweckbestimmung festsetzt. Zur Zeit gibt es für den Bereich keinen Bebauungsplan.

Laut dem Einzelhandelskonzept liegt der Planbereich im Stadtzentrum. Einwendungen gegen eine Sondergebietsplanung sind daher vermutlich nicht zu erwarten. Allerdings können Wechselwirkungen zur Entwicklung der Edelhöfe nicht ausgeschlossen werden.

Nach einer ersten Analyse des Baublockes kann allerdings eine Bebauungsplanänderung nicht nur auf das unmittelbar betroffene Baugrundstück eingegrenzt werden. Zur Bewältigung der städtebaulich Gesamtproblematik ist ein größerer Planbereich erforderlich. Daher umfasst der Aufstellungsbeschluss den gesamten Baublock zwischen Braunschweiger Straße, Harsleber Torstraße, Gartenstraße und Leuckartstraße (Anlage 1). Das weitere Planverfahren muss ergeben, ob eventuell der Planbereich geringer gefasst werden kann.

Der Bebauungsplan wird aufgrund der mit der Planung verbundenen Innenentwicklung einer integrierten Stadtlage im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Dies ermöglicht, dass der Flächennutzungsplan (Ausweisung als Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche „Post") im Rahmen einer Berichtigung nach Inkrafttreten des Bebauungsplanverfahrens anzupassen ist. Ein separates Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

Es ist vorgesehen, dass die Erstellung des Bebauungsplanes von einem externen Planungsbüro durchgeführt wird. Die Kosten hierfür übernimmt der Projektentwickler.

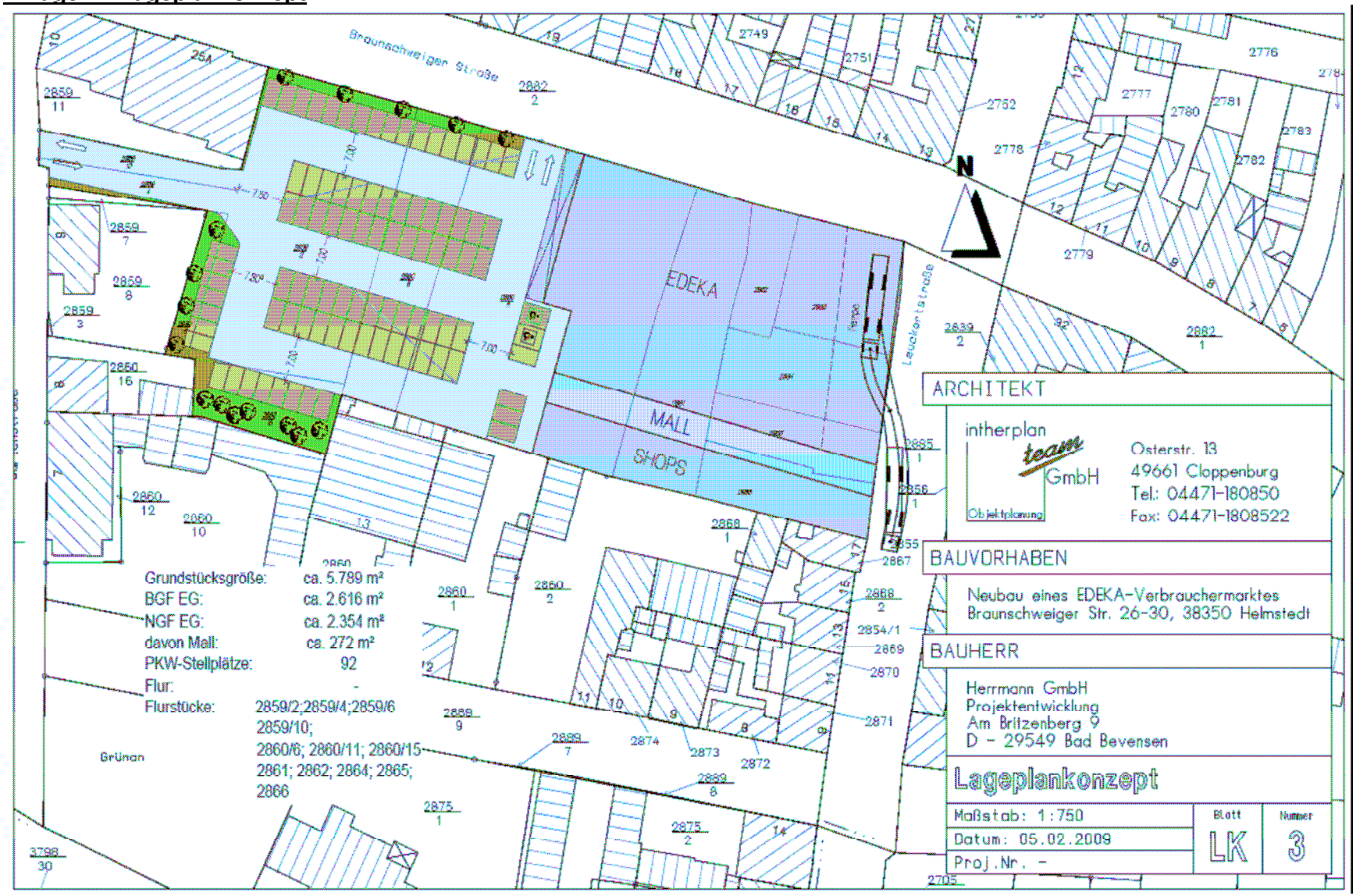
Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes E 335 „Braunschweiger Straße/Harsleber Torstraße“ für das in der Anlage 1 gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

(Eisermann)

Anlage

Anlage 1

Stadt Helmstedt
Bebauungsplan E 335 „Braunschweiger Straße/Harsleber Torstraße“
- Geltungsbereich

Anlage 2 - Lageplankonzept