

V o r l a g e

an den Rat der Stadt Helmstedt
über den Verwaltungsausschuss
über den Bau-, Umwelt und Bauausschuss

Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan „J 333 Edelhöfe/Beek/Wallplatz“; - Aufstellungsbeschluss -

Im Baublock zwischen den Straßenzügen Edelhöfe und Beek befinden sich derzeit mehrere unbebaute Grundstücke, die sich aufgrund ihrer zentralen Lage für eine gewerbliche Nutzung zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Helmstedt eignen (Anlage 1). Ziel ist es, den für den Einkaufsstandort Helmstedt negativen Auswirkungen eines Verlustes an Kaufkraftbindung an das Umland entgegenzuwirken. Gemäß der Veröffentlichung der Industrie- und Handelskammer Braunschweig ist die Kaufkraftbindungsquote von 154,6 % im Jahre 2005 auf 136,2 % im Jahr 2007 gesunken. Der für das Grundstück rechtskräftige Bebauungsplan sieht für diesen Bereich zwar bereits eine verdichtete Bebauung vor, diese ist allerdings sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch unter nutzungsspezifischen Festlegungen nur bedingt in der Lage, die nunmehr konkreten Nutzungsüberlegungen zu ermöglichen. Entwicklungsziel für diese Fläche ist die Errichtung eines Einkaufszentrums mit großflächigen Handelsbetrieben. Dafür ist ein Bebauungsplan erforderlich, in dem durch entsprechende Festsetzungen die räumliche, gestalterische und die Nutzungsentwicklung der Rahmen vorgegeben wird. Dieser sollte nicht allzu eng gefasst werden, um den Investoren Handlungsspielräume zu lassen.

Auf dem Grundstück soll im Rahmen eines „City-Centers“ eine neue Verkaufsfläche von bis zu 6.000 m² geschaffen werden. Wünschenswert wären ein Elektrofachmarkt und ein Lebensmittel Vollsortimentler. Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 8.042 m². Damit wird es der Innenstadt bei attraktiver branchenmäßiger Belegung möglich, ihre Position zu festigen und zu verbessern. Während die beidem Helmstedter Peripheriestandorte benötigt werden, um die Kunden aus einem größeren Einzugsbereich nach Helmstedt zu ziehen, kann eine attraktive Innenstadt - auch im Wettbewerb gesehen - daraus positive Folgewirkungen für sich und das Mittelzentrum Helmstedt insgesamt selbst generieren.

Nach einer Bestandsaufnahme der CIMA im Jahre 2003 befinden sich in Helmstedt von 61.310 m² Gesamtverkaufsfläche 16.185 m² in der Innenstadt. Ein dortiger Verkaufsflächenzuwachs im genannten Umfang ist daher ohne weiteres vertretbar und sinnvoll.

Nach der CIMA-Untersuchung in Verbindung mit den aktuellen Erkenntnissen ergeben sich Defizite in einigen Branchen, die durch die Maßnahme verringert werden könnten: Lebensmittel (nur noch 1 Versorger in der Innenstadt), Elektrogeräte, Spielwaren, Schuhe, aber auch Oberbekleidung (vor allem für Herren).

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.05.2008 die Verwaltung beauftragt, zur nächsten Ratssitzung am 19.06.2008 einen Aufstellungsbeschluss für eine B-Planänderung im Bereich der Edelhöfe vorzulegen. Ziel des Verfahrens soll die schnellstmögliche Planreife sein. Hierzu bietet es sich an, den in Anlage 2 abgebildeten rechtswirksamen Bebauungsplan J 271 Edelhöfe /Beek hinsichtlich des Geltungsbereiches mit dem

benachbarten gültigen Bebauungsplan J 11.5 Walpurgis „Wallplatz“ vom 23.12.1983 zu verbinden.

Aus städtebaulichen Gründen können nach § 9 BauGB im Bebauungsplan u.a. festgesetzt werden:

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung der baulichen Anlagen,
- ggf. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen,
- Fläche für Nebenanlagen,
- die Verkehrsflächen (auch die besondere Zweckbestimmung),
- die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen,
- die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung.

Nach § 9 (3) BauGB und § 1 (7) BauNVO können hierzu Höhenlage und Festsetzungen für übereinander liegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen getroffen werden, auch ggf. unter der Geländeoberfläche.

Je nach im Bebauungsplan gewählter Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) kann nach § 1 BauNVO auch festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die sonst allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Für eine weitere Feinsteuerung i.S. des § 1 (9) BauNVO sind „besondere städtebauliche Gründe“ zur Rechtfertigung abzuprüfen und heranzuziehen.

Im Zuge der Vorplanung hat es sich weiter als günstig herausgestellt, für das fragliche Areal parallel eine Örtliche Bauvorschrift nach § 56 NBauO („Gestaltungssatzung“) verabschieden zu lassen. Nach § 56 (1) NBauO können die Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften um bestimmte städtebauliche oder auch baugestalterische Absichten zu verwirklichen u.a.

- besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, namentlich für die Gebäude- und Geschosshöhe, die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Neigung der Dächer einen Rahmen setzen,
- besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung und Errichtung von Werbeanlagen stellen.

Die Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan sollen nach dem Aufstellungsbeschluss in einem Vorentwurf zum Bebauungsplan konkretisiert (vgl. Anlage 3) und u.a. mit den politischen Gremien abgestimmt werden.

Aus der bisherigen Diskussion heraus sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Realisierung von einer Verkaufsfläche von bis zu 6.000 m².
- Wünschenswert sind ein Elektrofachmarkt und ein Lebensmittel Vollsortimentler.
- Der Wallplatz soll in den Bebauungsplan einbezogen, aber möglichst nicht überplant werden.

Ziel ist es die Satzung für den Bebauungsplan in der Ratssitzung im Dezember zu beschließen.

Mit den Ausschreibungsarbeiten für den Bau der Straße Beek wurde inzwischen begonnen. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich September 2008 beginnen.

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „J 333 Edelhöfe/Beek/Wallplatz“ für das in der Anlage 1 gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

i.V.

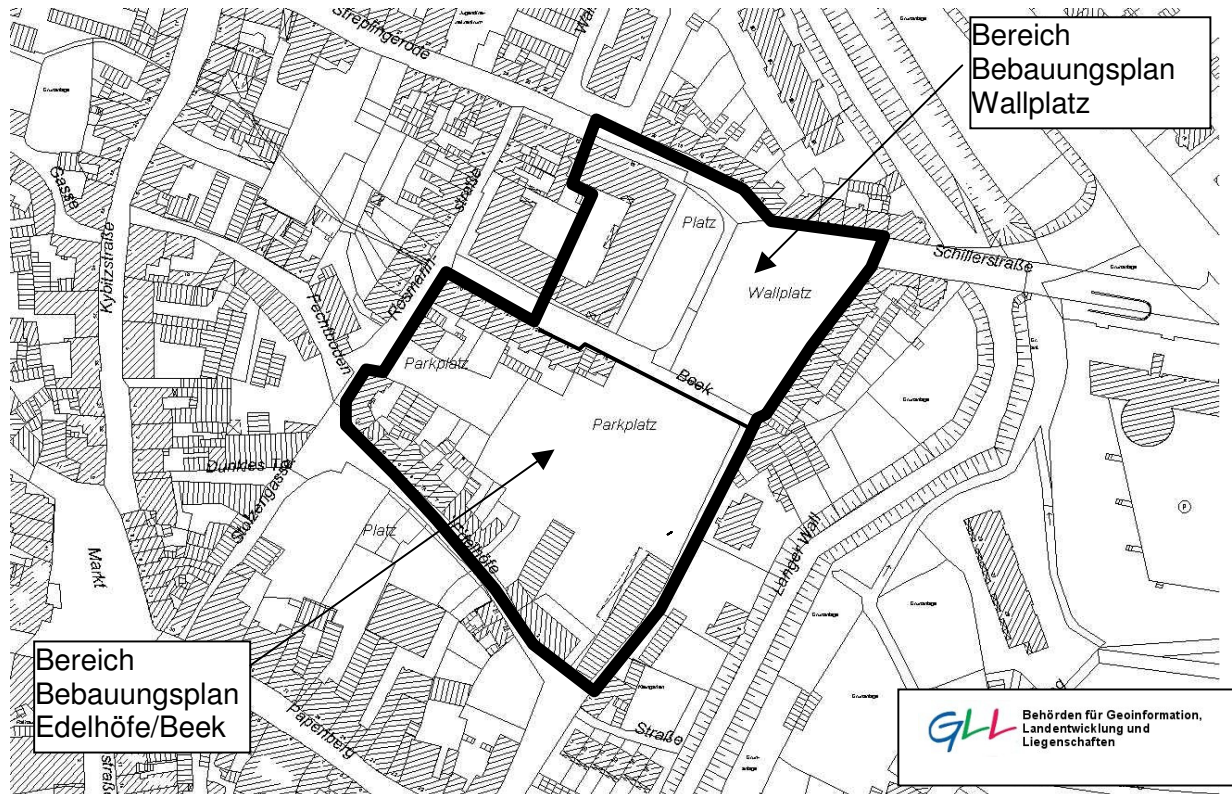
(Junglas)

Anlage

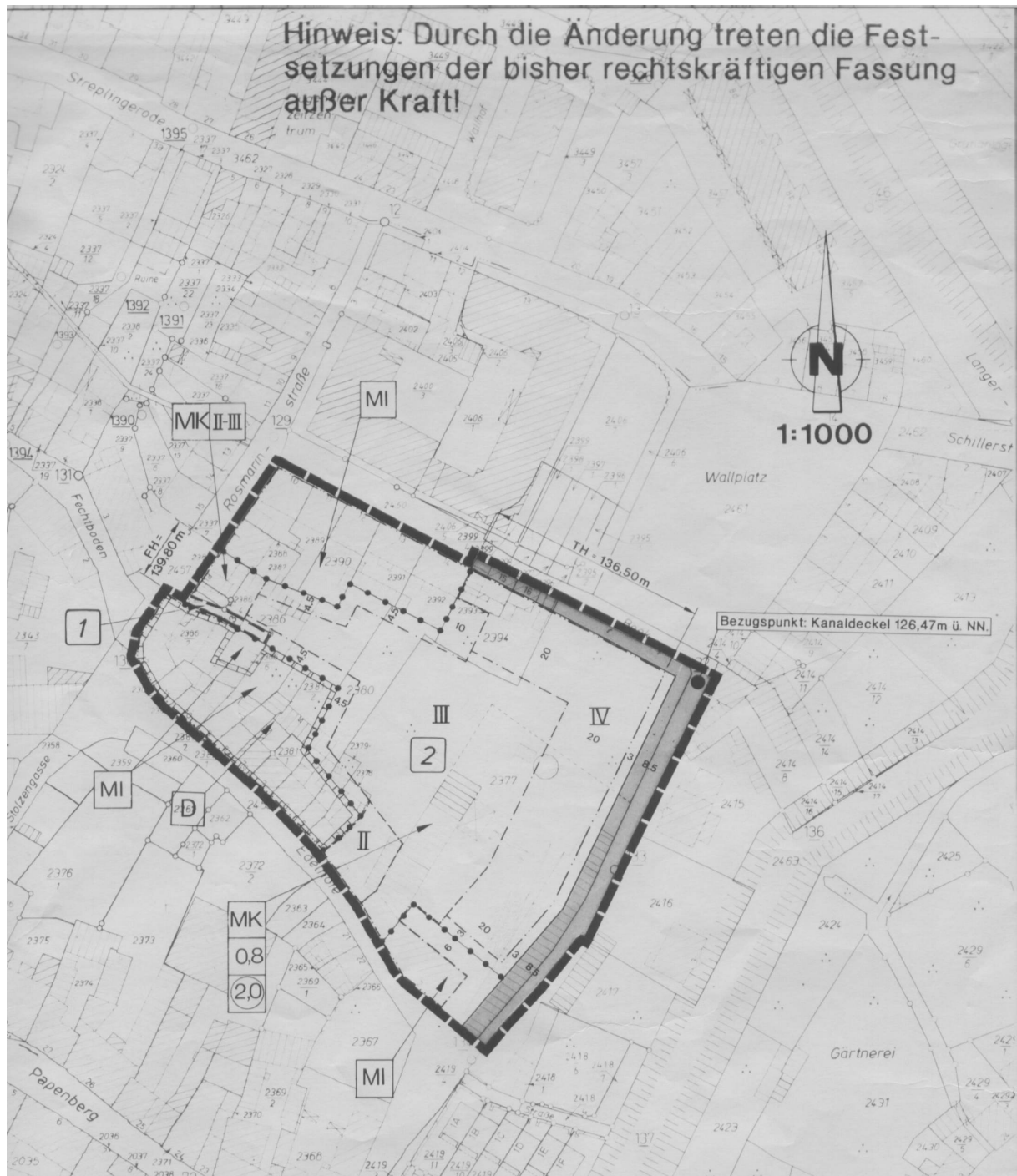
- 1 - Geltungsbereich J 333 Edelhöfe/Beek/Wallplatz - Entwurf
- 2 - Gültiger Bebauungsplan J 271 Edelhöfe/Beek
- 3 - Verfahrensablaufplan B-Plan Aufstellung/Änderung

Anlage 1

Stadt Helmstedt
Bebauungsplan „J 333 Edelhöfe/Beek/Wallplatz“
- Geltungsbereich



Anlage 2



Bauleitplanverfahren

