

öffentliche Sitzung

Vorlage

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

Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplanung an der Emmerstedter Straße; - Aufstellungsbeschluss-

Es ist Ziel der Stadt Helmstedt, auf dem ehemaligen Hellac - Gelände an der Emmerstedter Straße ein Herstellerdirektverkaufszentrum anzusiedeln. Der Rat hat dazu die entsprechenden Beschlüsse getroffen. In einer raumordnerischen Vereinbarung zwischen dem Investor, dem Zweckverband Großraum Braunschweig und der Stadt Helmstedt ist dieses Ansinnen bekräftigt worden.

In der raumordnerischen Vereinbarung ist u. a. folgendes festgelegt:

„Die Stadt beabsichtigt, das vom Rat beschlossene Einzelhandelskonzept mittels einer entsprechenden Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch, erforderlichenfalls mit Einsatz der möglichen Sicherungsinstrument (z.B. §§ 14 f BauGB), umzusetzen.“

Im Einzelhandelskonzept hat sich der Rat (beschlossen am 21.06.07) dezidiert mit der Handelsentwicklung an der Emmerstedter Straße auseinandergesetzt (Seite 25f). In dem Einzelhandelskonzept werden Fallunterscheidungen, in Abhängigkeit, ob das DOC errichtet oder nicht errichtet wird, getroffen:

„Sollte das DOC realisiert werden, sind sämtliche Flächen in dessen Umfeld mit einem Handelsausschluss zu belegen...Sollte das Outlet Center nicht realisiert werden, sind durchaus weitere Flächenausweisungen für Handelsnutzungen möglich, wobei dies ausschließlich den für die Peripherie zugeordneten Sortimenten vorbehalten bleiben sollen.“

Für das Grundstück Emmerstedter Straße 22/23 sind aktuell Bauvoranfragen zur Errichtung von weiteren Handelsflächen gestellt worden. Zusätzlich zu den bereits vorhandenen Verkaufsflächen im Bereich der Emmerstedter Straße, soll eine Verkaufsfläche von etwa 2.300 m² in mehreren Verkaufseinheiten mit Sortimenten des Lebensmittel-, Tierbedarf-, Drogerie- und Getränkehandel neu geschaffen werden.

Die Bauvoranfrage zwingt die Stadt zum Handeln. Zwar ist die Realisierung des Herstellerdirektverkaufszentrums noch nicht gesichert, doch besteht das Realisierungsziel nach wie vor. Die Genehmigung der beantragten Verkaufsflächen und der spätere Bau des Herstellerdirektverkaufszentrums im Zusammenhang mit den bereits vorhanden Handelsflächen würde zu der im Einzelhandelskonzept befürchteten Bildung einer Art von „Nebencity“ führen.

Insofern ist es erforderlich, auch die in der näheren Umgebung des Herstellerdirektverkaufszentrums liegenden Grundstücke in die Bebauungsplanung mit einzubeziehen. Erforderlich werden Festsetzungen, die regulierend die Handelsentwicklung an diesem Standort im Verhältnis zu den zentralen und schützenswerten Handelsflächen in der Innenstadt steuern.

Der Aufstellungsbeschluss bietet die Möglichkeit, die Entscheidung über die gestellten Bauvoranfragen zunächst für zwölf Monate auszusetzen. Wird innerhalb dieses Zeitraumes die Planung nicht abgeschlossen werden, was zu erwarten ist, wird als nächster Schritt noch die Erstellung einer Veränderungssperre erforderlich werden, um die beabsichtigte Bauleitplanung zu sichern.

Der Aufstellungsbeschluss betrifft Flächen für die bereits Bebauungspläne bestehen:

- die gewerblichen Flächen im Bereich des Bebauungsplanes „Konrad-Adenauer-Platz“
- die gewerblichen Flächen im Bereich des Bebauungsplanes „Straßenverbindung Industriestraße-Mühlgraben“
- „Gewerbegebiet Schwalbenbreite“
- „Industriestraße II“.

Weiterhin betrifft der Aufstellungsbeschluss Flächen, für die es bisher noch keine Bebauungspläne gibt:

- die Grundstücke Emmerstedter Str. 3-7 (Für diese Grundstücke stellt der Flächennutzungsplan ein allgemeines Wohngebiet dar)
- das Grundstück Emmerstedter Str. 30
- das Grundstück Schwalbenbreite 5 sowie das südlich daran anschließende Grundstück (Flurstück 848/125).

Für die Flächen unmittelbar gegenüber dem geplanten Herstellerdirektverkaufszentrum gibt es bereits einen Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 1992 (siehe Anlage 2). Er ist seinerzeit lediglich vom Verwaltungsausschuss und nicht vom Rat getroffen worden. Aus Rechtssicherheitsgründen sollte er daher erneut mit der Zielsetzung von handelsregulierenden Festsetzungen erneut getroffen werden.

Die Flächen, die vom Aufstellungsbeschluss betroffen sind, können der Anlage 1 entnommen werden. Der weiteren Planung sollte überlassen werden, wie methodisch vorgegangen wird, um die dargestellte planerische Zielsetzung umzusetzen. Denkbar ist die Neuaufstellung von einfachen oder qualifizierten Bebauungsplänen; denkbar ist auch die Ergänzung oder Änderung der bestehenden Bebauungspläne. Dabei wird es auch erforderlich sein, den Flächennutzungsplan zu ändern. Neben einem Sondergebiet für das Grundstück des Baumarktes an der Industriestraße stellt der Flächennutzungsplan noch weitere Sonderbauflächen für Handelszwecke am Bruchweg zwischen Emmerstedter Straße und Mühlgraben dar. Ein Bebauungsplan mit einem Sondergebiet ist allerdings nicht erstellt worden. Die räumliche Zielsetzung hier weitere Handelsflächen zu schaffen stammt aus Überlegungen, die Anfang der 90er Jahre getroffen worden sind, und die nicht mehr mit der Einzelhandelszielplanung in Einklang zu bringen ist.

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung für eine Bebauungsplanung in dem in Anlage 1 gekennzeichneten Gebiet mit der Zielsetzung handelsregulierende Festsetzungen zu treffen wird gemäß § 2 (1) (BauGB) beschlossen.

Im Auftrag

(Kubiak)

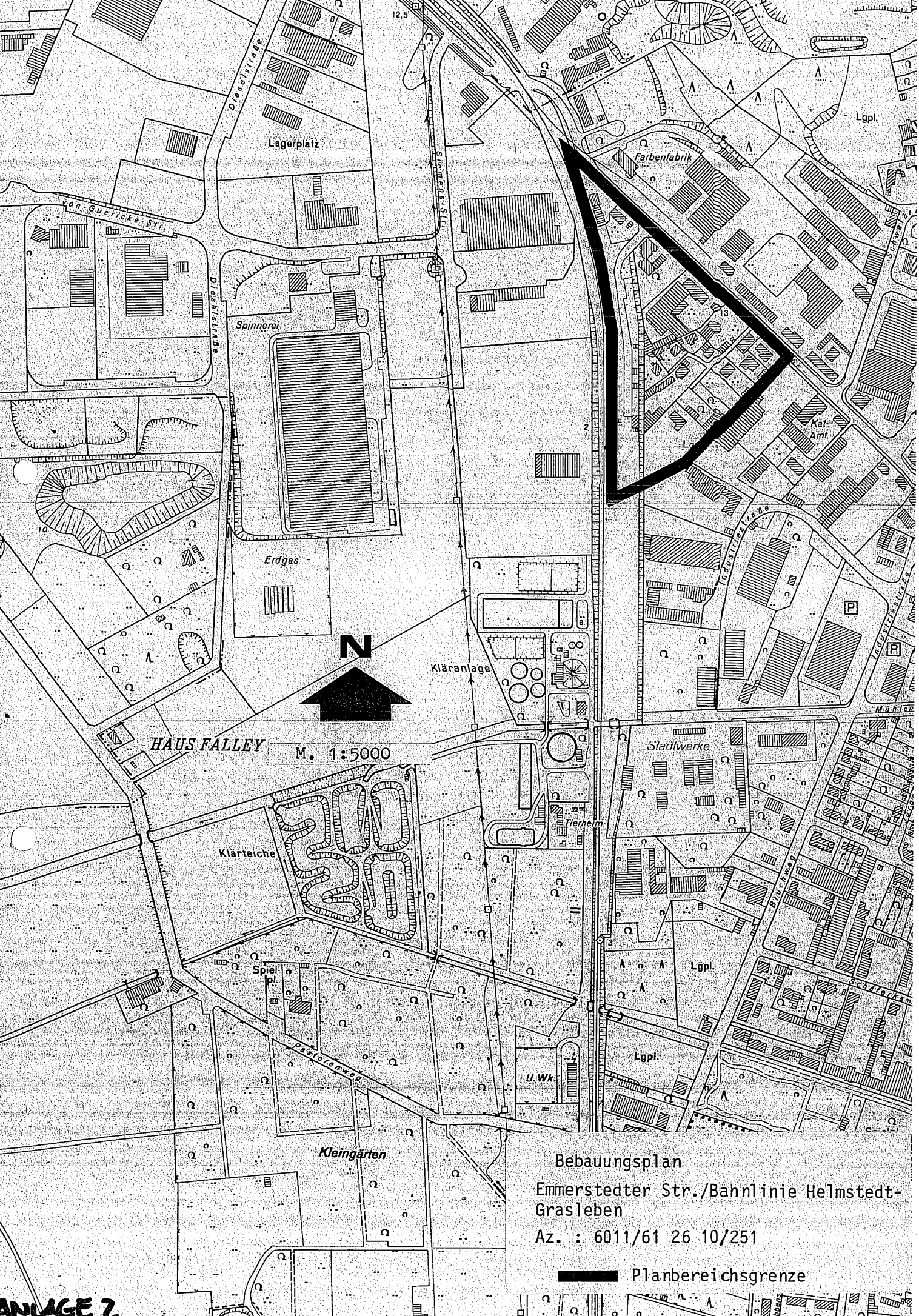
Anlagen



Stadt Helmstedt
Allg. GIS Auskunft

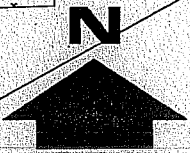


Projekt:	B-Planung Emmerst. Str.
Sachbearbeiter:	internet
Datum:	08.09.2011
Maßstab:	1:3770



HAUS FALLEY


M. 1:5000



Bebauungsplan

Emmerstedter Str./Bahnlinie Helmstedt-Grasleben

Az. : 6011/61 26 10/251

 Planbereichsgrenze

ANLAGE 7