

### V o r l a g e

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

#### **Bauleitplanung Helmstedt; Satzung über die Veränderungssperre im Bereich der Bebauungsplanung an der Emmerstedter Straße**

Der Rat der Stadt Helmstedt hat in seiner Sitzung am 28.11.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. B340 „Bebauungsplanung an der Emmerstedter Straße“ beschlossen. Ziel der Planung ist es, das vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Helmstedt mittels Bauleitplanung umzusetzen. Detaillierte Informationen zu den Zielen der Planung können der damaligen Vorlage zum Aufstellungsbeschluss (V166/2019) entnommen werden.

Um die beabsichtigte Bauleitplanung zu sichern, ist bereits im Dezember 2019 die Entscheidung über eine Bauvoranfragen, die zusätzliche Verkaufsflächen - mit innenstadtrelevanten Auswirkungen – vorsahen, gemäß § 15 Baugesetzbuch (BauGB) für einen Zeitraum von 12 Monaten ausgesetzt worden.

Da nicht damit zu rechnen ist, dass innerhalb dieses Zeitraumes ein rechtskräftiger Bebauungsplan zustande kommt, wird es für erforderlich gehalten, eine Veränderungssperre aufzustellen. Rechtsgrundlage sind die §§ 14 und 16 BauGB. Die Veränderungssperre gilt für die Dauer von zwei Jahren. Es ist zu berücksichtigen, dass auf die Zweijahresfrist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuches abgelaufene Zeitraum anzurechnen ist. Sollte keine Veränderungssperre aufgestellt werden, müssten die gestellten Bauvoranfragen nach Ablauf der 12 Monate positiv beschieden werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die anliegende Satzung über die Veränderungssperre im Bereich der Bebauungsplanung an der Emmerstedter Straße wird beschlossen.

Gez. S c h o b e r t

(Wittich Schobert)

Anlage

# Satzung

## **der Stadt Helmstedt vom XX.XX.2020 über die Veränderungssperre für den Bereich Emmerstedter Straße**

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches und des § 58 des Nieders. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in den jeweils geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Helmstedt am XX.XX.2020 die folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Zu sichernde Planung**

Der Rat der Stadt Helmstedt hat in seiner Sitzung am 28.11.2019 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet an der Emmerstedter Straße den bestehenden Bebauungsplan zu ändern. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird die Veränderungssperre erlassen.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre betrifft die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Helmstedt, Flur 32, Flurstücke:

220/848; 845/4; 847/1; 847/3; 847/15; 847/17; 847/18; 848/37; 848/38; 848/39; 848/71;  
848/86; 848/87; 848/88; 848/93; 848/94; 848/95; 848/106; 848/108; 848/109; 848/113;  
848/114; 848/115; 848/116; 848/117; 848/123; 848/125; 848/126; 848/137; 848/144;  
848/146; 848/148; 848/160; 848/164; 848/165; 848/166; 848/169; 848/170; 848/174;  
848/177; 848/178; 848/167; 848/168; 1026/848

Gemarkung Helmstedt Flur 54, Flurstücke:

745/15; 745/22; 745/23; 745/24; 745/25; 745/30; 745/31; 745/35; 745/41; 745/52; 745/56;  
745/60; 745/64; 745/67; 745/75; 745/78; 745/86; 745/88; 745/90; 745/91; 745/97; 745/98;  
745/99; 745/100; 745/101; 745/102; 745/104; 745/105; 745/106; 745/107; 745/109; 745/110;  
745/111; 745/112; 745/113; 745/115; 745/132; 745/134 745/151; 745/177; 745/178;  
745/179; 745/180; 745/182; 745/183; 745/184; 745/185; 745/187; 745/188; 745/191;  
745/192; 745/193; 745/218; 745/219; 745/237; 745/240; 745/241; 745/242; 745/243;  
745/244; 745/245; 745/249; 745/254; 745/259; 745/269; 745/270; 745/271; 745/272;  
745/278; 745/279; 745/282; 745/283; 745/284; 745/285; 745/287; 745/288

Gemarkung Helmstedt Flur 55, Flurstücke:

746/1; 746/9; 746/11; 746/14; 746/16; 746/19; 746/23; 746/24; 746/26; 746/27; 746/29;  
746/31; 746/34; 746/35; 746/36; 746/37; 746/38; 746/39; 746/41; 746/52; 817/746; 1145/746

### **§ 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre**

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
  - a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
  - b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;

2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

#### **§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre**

Die Veränderungssperre tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreis Helmstedt in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach §15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Helmstedt, den . .2020

(Wittich Schobert)

## Begründung zur Satzung

### **für eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. B340 an der Emmerstedter Straße**

#### Inhalt

1. Anlass für den Erlass der Veränderungssperre.....	1
2. Planungsziel .....	1
3. Rechtsfolge.....	2

#### 1. Anlass für den Erlass der Veränderungssperre

Für Teilflächen dieses größtenteils als Gewerbegebiet vorgesehenen Planungsbereiches wurden zwei Bauvoranfragen eingereicht.

Die erste Anfrage zur Erweiterung eines SB-Verbrauchermarktes: Ein Lebensmitteldiscounter beabsichtigt die Erweiterung seiner Bestandsfiliale am Standort von derzeit ca. 800 m<sup>2</sup> auf zukünftig ca. 1.040 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die zweite Anfrage ist eine Nutzungsänderung von einem Textilmarkt zu einem non-Food-Discounter.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne sehen keine Einschränkungen, auch nicht durch textliche Festsetzungen, im Bereich Einzelhandel vor. Die beantragten Vorhaben wären somit zum jetzigen Zeitpunkt planungsrechtlich zulässig. Die Stadt Helmstedt hat jedoch seit 2019 ein Einzelhandelskonzept (V006a/19 Ratssitzung vom 27.06.2019), welches für diesen Bereich keinen Zentralen Versorgungsbereich ausweist. Um die Zielsetzung der Stadt Helmstedt insbesondere des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes konsequent zu verfolgen, ist für den Bereich des Bebauungsplans Emmerstedter Straße im Dezember 2019 ein Aufstellungsverfahren eingeleitet worden.

Veränderungen an Grundstücken oder dem künftigen Plan widersprechende bauliche Anlagen können vollendete Tatsachen schaffen, die den Planungsprozess behindern, eine Verwirklichung erschweren und zu ihrer späteren Beseitigung möglicherweise zusätzliche Aufwendungen erfordern. Aus diesem Grund wurde die Bauvoranfrage zum Lebensmitteldiscounter zunächst für ein Jahr zurückgestellt.

#### 2. Planungsziel

Allgemeines Ziel und Zweck der Planung ist die Neuordnung des Bereiches an der Emmerstedter Straße um die Ziele des Leitbildes der Stadt und insbesondere des Einzelhandelskonzeptes umzusetzen. Mit der Bauleitplanänderung soll die vorhandene Struktur neu gefasst und festgeschrieben werden.

Der Bereich des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ist hauptsächlich für die gewerbliche Nutzung vorgesehen. Es soll planungsrechtliche Sicherheit geschaffen werden um eine Entwicklung entgegen dem Einzelhandelskonzept zu verhindern. Insbesondere die Innenstadt soll als Standort für Einzelhandel gestärkt werden.

### 3. Rechtsfolge

Die Vorschriften über Ausnahmen von der Veränderungssperre sind so gefasst, dass Vorhaben, welche die Planungsziele nicht gefährden, auch weiterhin zugelassen werden. Die Veränderungssperre für den in der Karte gekennzeichneten Bereich tritt gemäß § 17 BauGB nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft, wobei auf die Zweijahresfrist der seit der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs abgelaufene Zeitraum anzurechnen ist. Für den Fall, dass nach Ablauf der Zweijahresfrist der Bebauungsplan noch nicht in Kraft getreten ist, kann die Veränderungssperre zwei Mal um ein weiteres Jahr verlängert werden.

#### Anlage

Geltungsbereich der Veränderungssperre

