

Exposé

Gewerbe in Helmstedt

Bebaubares Gewerbegrundstück 582 m² mit Bauvorbescheid



Objekt-Nr. **OM-447088**

Gewerbe

Verkauf: **59.000 €**

Ansprechpartner:
Nadine Danewitz

Emmerstedter Str. 21
38350 Helmstedt
Niedersachsen
Deutschland

Grundstücksfläche 582,00 m²

Übernahme sofort

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Gewerbegrundstück mit einer Größe von 582 m² in bester Gewerbelage an der Emmerstedter Straße 21 in Helmstedt - direkt an der A2. Das Grundstück (Flurstück 745/110, Gemarkung Helms6tedt, Flur 54) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 231 "Industriestraße II" und verfügt über einen positiven Bauvorbescheid der Stadt Helmstedt vom 23.07.2024 (gültig bis Juli 2027).

Geplante Bebauung laut Vorbescheid: Zweigeschossiges Gebäude; Erdgeschoß: Garagen mit Funktion als KFZ-Selbsthilfwerkstatt; Obergeschoss: Einzelbüros

Das Grundstück bietet eine seltene Kombination aus sofortiger Planungssicherheit und flexibler Nutzung für KFZ-Betriebe, gewerbetreibende, Handwerker oder Investoren. Die Erschließung ist über Wege- und Leitungsrechte gesichert.

Highlights:

- Positiver Bauvorbescheid (Stadt Helmstedt, Juli 2024, AZ 31/BV/001/24
- Zweigeschossige Bebauung genehmigungsfähig (EG: Garagen / KFZ-Werkstatt; OG: Büros)
- Bebauungsplan BP 231 "Industriestraße II" - Industriegebiet (GI)
- GRZ 0,8 - volle Ausnutzung des Grundstücks möglich
- Grenzbebauung möglich (Anbau an Bestandshalle Nachbar 745/282)
- Erschließung gesichert über Wege- und Leitungsrechte
- Direkt A2-Nähe, Abfahrt Helmstedt
- Ideal für KFZ-Betriebe, Handwerker, Lager, Investoren
- Bauvorbescheid gültig bis Juli 2027 - Bauantrag ist in dieser Zeit zu stellen

Sonstiges

JCW VV GmbH

Machnower Str. 8

14165 Berlin

Lage

Helmstedt liegt strategisch günstig an der Autobahn A2 (Berlin-Hannover-Ruhrgebiet) und ist mit der Abfahrt Helmstedt unmittelbar erreichbar.

Exposé - Anhänge

1. Liegenschaftskarte
2. Bebauungsplan
3. Baulastenverzeichnis
4. Bauvorbescheid
5. Plan Bauvoranfrage



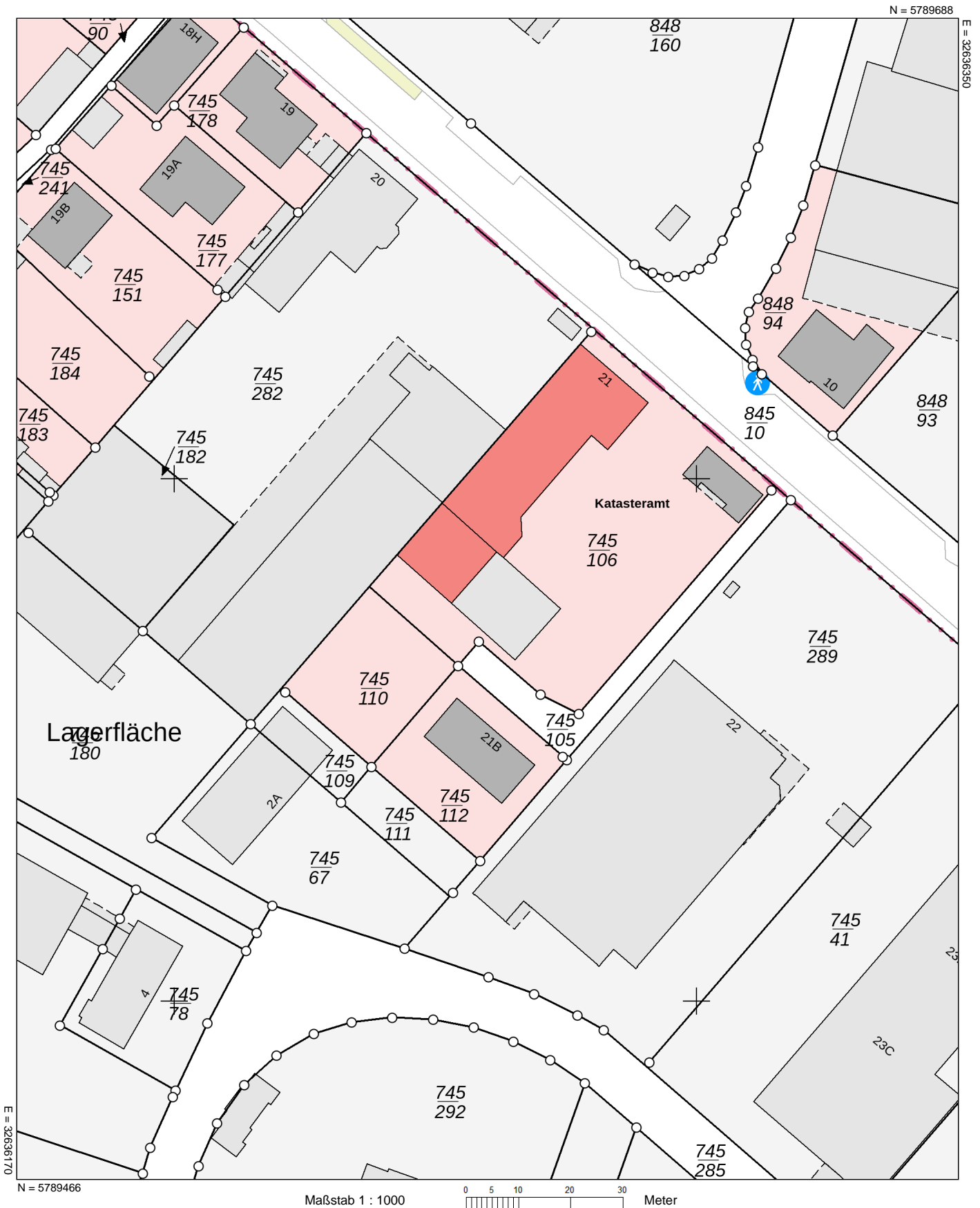
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Helmstedt, Stadt
Gemarkung: Helmstedt
Flur: 54 Flurstück: 745 / 106

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am: 10.02.2026



Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Helmstedt - Stand: 07.02.2026
Emmerstedter Str. 21
38350 Helmstedt

Bereitgestellt durch:

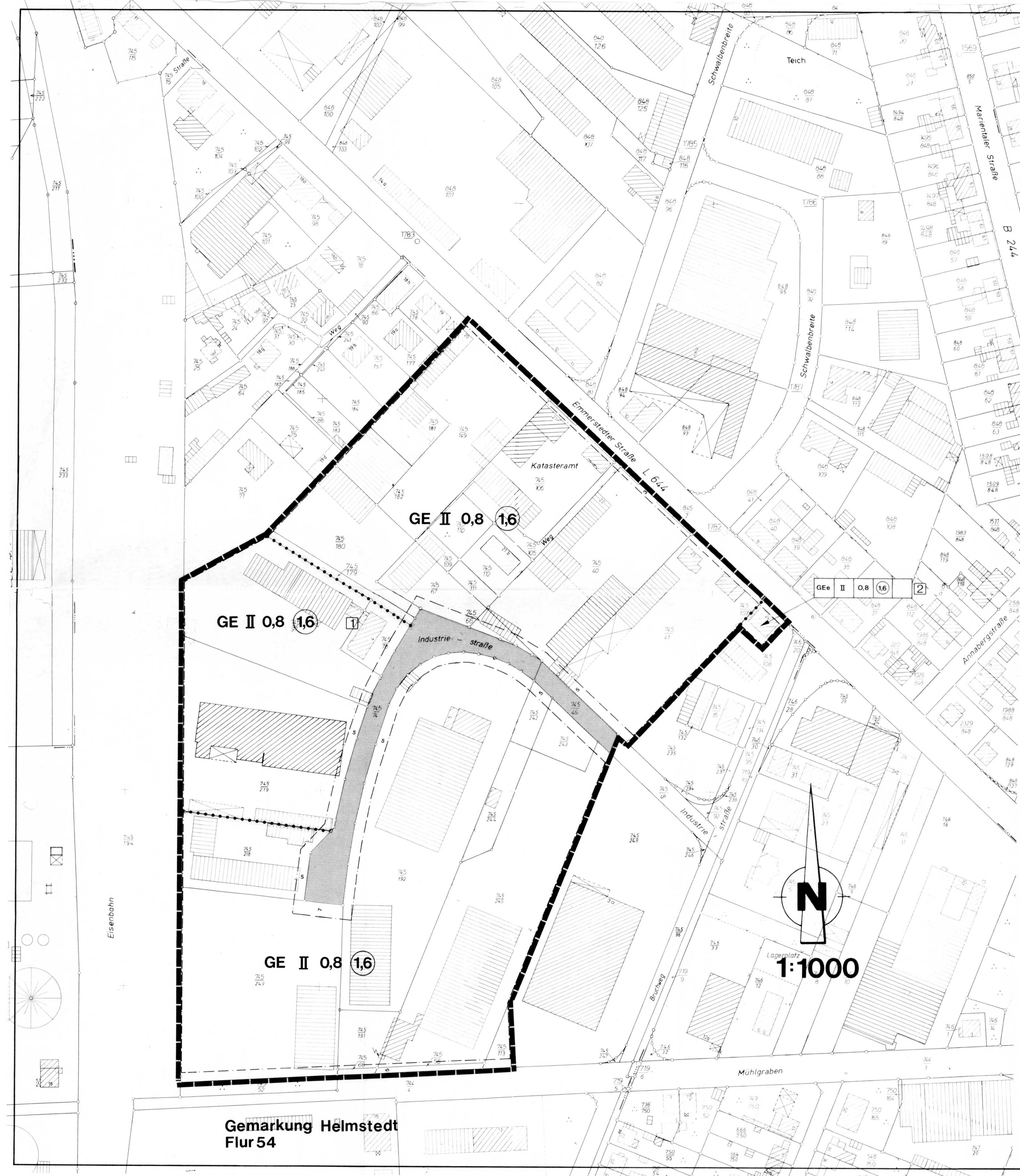


LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Zeichen: 20260210_120503

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



Gemarkung Helmstedt
Flur 54

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22.06.82 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.86 (Nds. GVBl. S. 323), hat der Rat der Stadt Helmstedt diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Helmstedt, den 08.01.1991

M. H.
Bürgermeister

W. H.
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Helmstedt hat in seiner Sitzung am 27.04.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 BauGB am 26.07.90 ortsüblich bekannt gemacht.
Helmstedt, den 08.01.1991

Der Rat der Stadt Helmstedt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.12.90 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Helmstedt, den 08.01.1991

M. H.
Stadtdirektor

W. H.
Stadtdirektor

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1.11.87). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
8. JAN. 91
Katasteramt Helmstedt

Der Bebauungsplan ist dem Landkreis Helmstedt am 23.01.1991 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.
Der Landkreis Helmstedt hat bis zum 15.02.1991 die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
Der Landkreis Helmstedt hat am heutigen Tage (Az.: 692-21-54/010.01-142) erklärt, daß er unter Auflagen mit dem Bebauungsplan keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
Helmstedt, den 06.03.1991

M. H.
Verm. Direktor

M. H.
Landkreisdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Stadt Helmstedt - Stadtbauamt -
Helmstedt, den 08.01.1991

B. H.
Bauberrat

Der Rat der Stadt Helmstedt hat in seiner Sitzung am 05.07.90 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.07.90 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.07.90 bis 23.08.90 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Helmstedt, den 08.01.1991

Der Rat der Stadt Helmstedt hat in seiner Sitzung am 19.03.91 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 2. Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.03.91 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.03.91 bis 19.04.91 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Helmstedt, den 08.01.1991

M. H.
Stadtdirektor

M. H.
Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 19.03.91 im Amtsblatt des Landkreises Helmstedt, Nr. 19, Jahrgang 45, bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 19.03.91 in Kraft getreten.
Helmstedt, den 27.03.1991

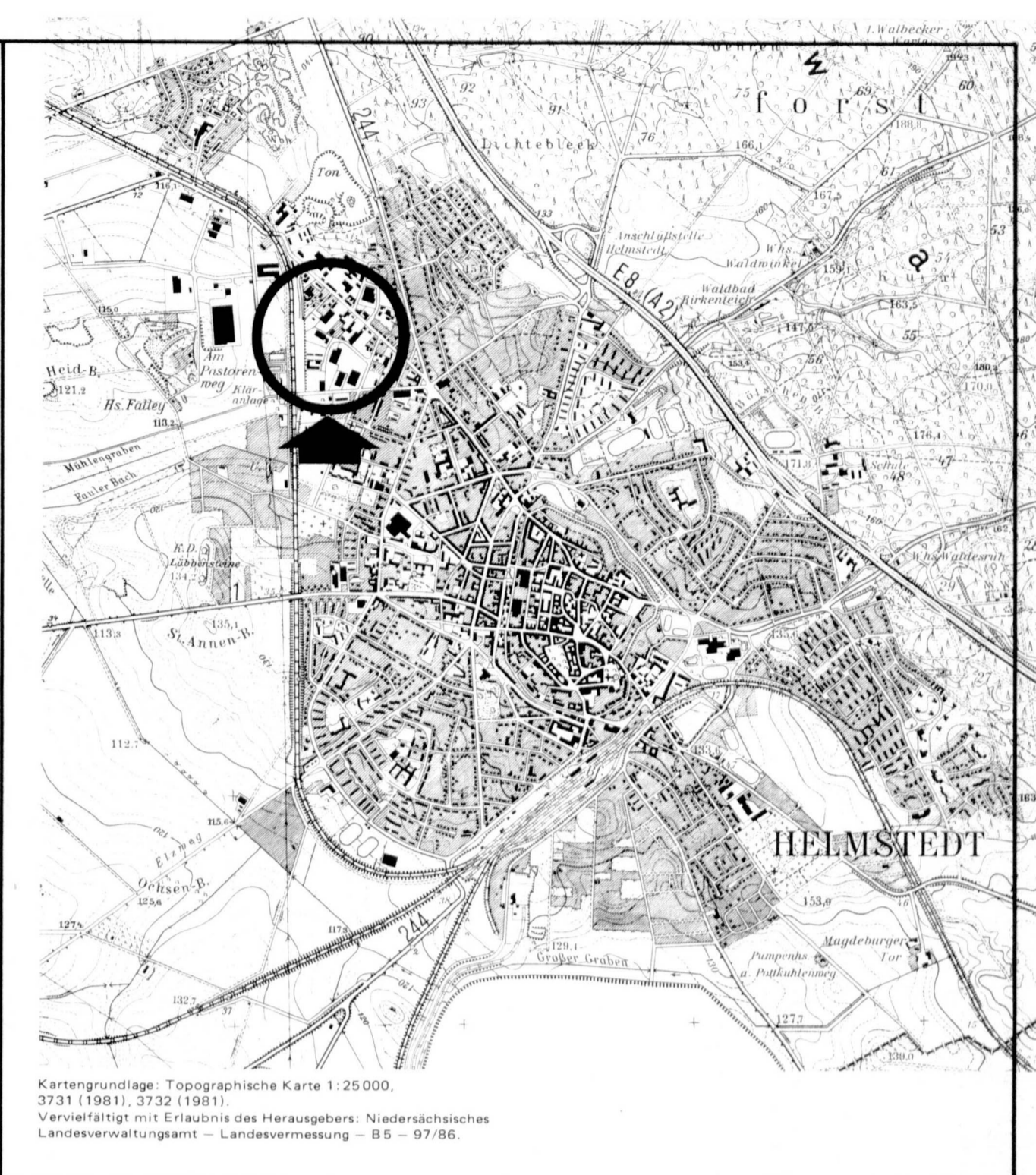
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Helmstedt, den 06.05.92

Der Rat der Stadt Helmstedt hat in seiner Sitzung am 10.05.2006 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde vom 10.05.2006 bis zum 10.05.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Helmstedt, den 10.05.2006

M. H.
Stadtdirektor

M. H.
Stadtdirektor

M. H.
Bürgermeister



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000, 3731 (1981), 3732 (1981).
Vertriebt mit Erlaubnis des Herausgebers: Niedersächsisches Landesverwaltungsamt - Landesvermessung - 85 - 97/86.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet - s. textl. Fests. 1

GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet - s. textl. Fests. 2

Maß der baulichen Nutzung

1,6 Geschosflächenzahl

0,8 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

--- Baugrenze

Verkehrsflächen

▨ Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Vergnügungsgaststätten sind allgemein zulässig (§1 Abs.6 BauNVO).

2 Das Gewerbegebiet ist auf solche Gewerbebetriebe beschränkt, die hinsichtlich des Störungsgrades nur in Mischgebieten (MI) zulässig sind (§1 Abs.5 BauNVO).

**Bebauungsplan
"Industriestraße II"**

Stadt Helmstedt
Stadtbauamt
Az.: 601/612610 / 231

Anlage 1
06.03.90/Kr.

Stadt Helmstedt
Die Stadtdirektorin
Planungs- und Bauordnungsamt

Durchschnitt

Anlage A

Verpflichtungserklärung vom: 26.02.1998

Baulastenverzeichnis von Helmstedt

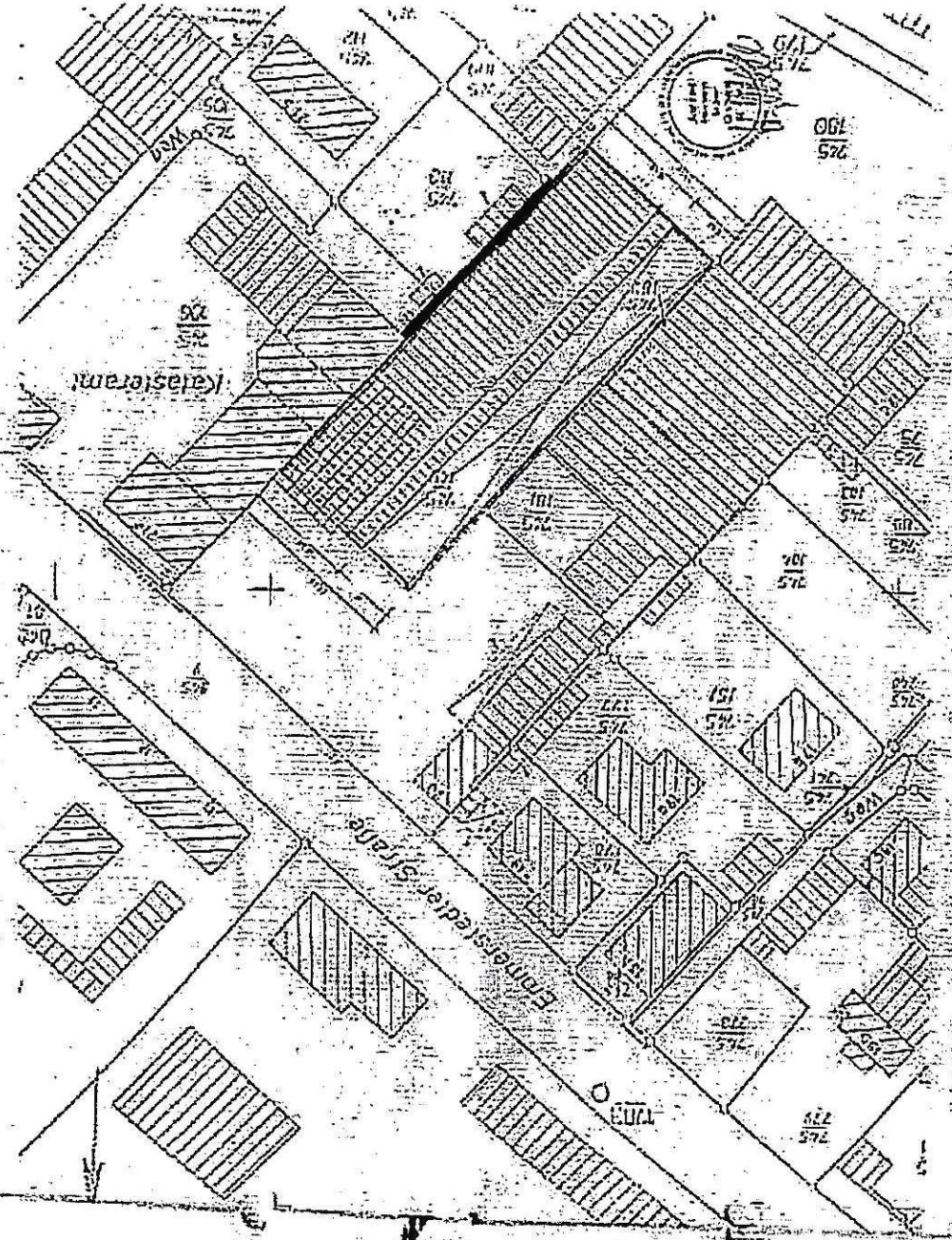
UR-Nr.: 174/98

Ortsteil: Helmstedt
Baulastenblatt: 1074, Seite 1
Grundstück: Emmerstedter Str. 20
Katasterbezeichnung: Gemarkung Helmstedt
Flur 54 Flurstück 745/110
Grundbuchbezeichnung: Blatt 4688

Notar: Wilhelm Abry

| Lfd. Nr. | Inhalt der Eintragung | Bemerkungen |
|----------|---|--|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | <p>Der Eigentümer des Flurstücks gestattet für sich und seine Rechtsnachfolger dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks in dem Bereich, der im anliegenden Lageplan rot gekennzeichnet ist, unmittelbar an die Grenze zu bauen, um diese Baulichkeit zu unterhalten.</p> <p>Der Eigentümer des belasteten Grundstücks verpflichtet sich, für sich und seine Rechtsnachfolger in dem fraglichen Grundstücksbereich im Falle der Bebauung entsprechend unmittelbar an die Grenze zu bauen.</p> <p>Baulast gem. § 8 Abs. 2 NBauO.</p> | <p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 19.03.1998.</p> <p>Helmstedt, den 20.03.1998 Im Auftrage gez. Druckenbrodt (Druckenbrodt)</p> |

Anlage zur Bauabstimmung vom 26.02.1998 - UR. Nr. 174/98-





STADT HELMSTEDT

Stadt der Einheit

Der Bürgermeister

Stadt Helmstedt, Markt 1, 38350 Helmstedt

Gegen Zustellungsnachweis

JCW VV GmbH
Jan Wiedemann
Machnower Str. 8
14 165 Berlin

Ihr/e Ansprechpartner/-in

Bauen und Wohnen

Frau Jürges

Tel.: 05351 17-5223

E-Mail: juliane.juerges@stadt-helmstedt.de

Zimmernummer: M202

Rathaus, Markt 1 38350 Helmstedt

Telefon: (05351) 170 Vermittlung

Telefax: (05351) 17-7001

E-Mail: rathaus@stadt-helmstedt.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
22.12.2023

(Bei Antwort bitte angeben)
Unser Zeichen
31/BV/001/24

Datum
23.07.2024

BAUVORBESCHIED

Baumaßnahme: Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes: EG: Garagen mit Funktion als Kfz- Selbsthilfewerkstatt OG: Einzelbüros
Emmerstedter Straße 21 b, 38350 Helmstedt

**Bauherrin/
Bauherr:** JCW VV GmbH
Machnower Str. 8
14165 Berlin

Bauvoranfrage vom: 22.12.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund Ihrer o. a. Bauvoranfrage wird Ihnen gem. § 73 der Nds. Bauordnung (NBauO) in der zurzeit gültigen Fassung, der Bauvorbescheid für die vorbezeichnete Baumaßnahme erteilt. Die vorgelegten Antragsunterlagen sind mit unserem Zustimmungsvermerk versehen. Die nachstehend und in grün in den Vorlagen aufgeführten Bedingungen, Auflagen und Hinweise sind bei der Stellung des Bauantrages zu berücksichtigen.

Dieser Bescheid ist kostenpflichtig. Die Kosten werden durch gesonderten Gebührenbescheid festgesetzt.

Öffnungszeiten Bürgerbüro:

Mo und Mi 08.00 – 12.00 Uhr
Di 08.00 – 12.00 Uhr
15.00 – 17.00 Uhr
Do 08.00 – 12.00 Uhr
14.00 – 16.00 Uhr
Fr. Nur mit Terminvergabe
Sa 10.00 – 12.00 Uhr

Öffnungszeiten Rathaus:

Mo bis Fr 09.00 – 12.00 Uhr,
und nach Terminvereinbarung

♿ und Info: Eingang Holzberg, Bürgerbüro
P (nur für PKW): Holzberg oder Parkhaus Edelhöfe

Nord/LB Helmstedt

IBAN: DE03 2505 0000 0005 8020 95

BIC: NOLADE2HXXX

Volksbank eG

IBAN: DE20 2709 2555 3022 0645 00

BIC: GENODEF1WFV

Bedingungen, Auflagen und Hinweise:

1. Der Bauvorbescheid wird ungeachtet privater Rechte erteilt und lässt diese unberührt. Er gilt auch für und gegen die Rechtsnachfolger des Bauherrn und der Nachbarn (§ 70 Abs. 6 NBauO).

2. Zu Punkt 1 und 3 der Fragestellung:

Auf dem Flurstück 745/110 ist eine Baulast gemäß § 5 (5) NBauO eingetragen. Die geplante Bebauung muss an der Grenze zum Flurstück 754/282 (Emmerstedter Straße 20) entsprechend der vorhandenen Bebauung errichtet werden. Das Gleiche gilt auch für die Art der Nutzung. Das geplante Vorhaben entspricht diesen Vorgaben nicht.

Durch die Eintragung einer Baulast auf dem Flurstück 745/110 (Emmerstedter Straße 21 b) kann jedoch die abweichende Höhe von der bestehenden Baulast gesichert werden.

Zu Punkt 2 der Fragestellung:

Eine Einverständniserklärung des Nachbarn ist nicht ausreichend. Hier muss die zuvor genannte Baulast erklärt werden.

3. Zu Punkt 4 der Fragestellung:

Die Erschließung des Grundstücks und Flächen der Einstellplätze können durch Baulast gemäß § 2 (12) NBauO auf den Flurstücken 745/112 (Emmerstedter Straße 21 b) und 745/105 gesichert werden. Hiermit ist auch die geplante Lage der Einstellplätze, die sich über beide Flurstücke erstreckt, gesichert.

4. Zu Punkt 5 der Fragestellung:

Die geplante Nutzung als KFZ-Selbsthilfwerkstätten muss Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technischer Schutz gegen Lärm) für Mischgebiete einhalten.

Hierzu muss im Baugenehmigungsverfahren ein Gutachten vorgelegt werden, aus dem hervorgeht, dass durch die Nutzung der KFZ-Selbsthilfwerkstätten die vorgegebenen dB Werte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB nachts und 45 db tags eingehalten werden.

5. Zu Punkt 6 der Fragestellung:

Das nach Bebauungsplan vorgegebene Maß der baulichen Nutzung von 0,8 wird von dem Vorhaben nicht überschritten.

6. Der Bauvorbescheid stellt noch keine Baugenehmigung dar.

7. Der Bauvorbescheid wird ungültig, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach seiner Erteilung der Bauantrag gestellt wird (§ 73 Abs. 2 Satz 1 NBauO).

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch bei der Stadt Helmstedt, Markt 1, 38350 Helmstedt erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'C. Haaks', written in a cursive style.

(Christian Haaks)

6 - Familien - Wohnhaus in Helmstedt, Emmerstedter Straße 21 B

