

V o r l a g e

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

Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan Nr. M 384 "Elzweg/Kantstraße", 1. Änderung - Aufstellungsbeschluss -

Der Penny – Markt am Elzweg soll abgerissen und ein neuer Markt mit ca. 1.000 qm Verkaufsfläche errichtet werden.

Da hier der Schwellenwert (800 qm) zur Großflächigkeit bei Verkaufsflächen überschritten wird, wurde der Regionalverband Großraum Braunschweig (RGB) um eine raumordnerische Beurteilung gebeten. Diese liegt jetzt vor, mit dem Ergebnis, dass von Seiten des RGB keine raumordnerischen Bedenken gegen die Erweiterung des Penny – Marktes bestehen. Zur Begründung:

Das vorgelegte Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten führt aus, dass das geplante Vorhaben etwa 60% des Umsatzes aus dem fußläufigen Einzugsbereich generiert. Außerdem wird das Sortiment zu mind. 90% aus dem periodischen Bedarf bestehen. Somit handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung. Dieser ist dem Wohngebiet räumlich funktional zugeordnet und dient der überwiegenden Versorgung im fußläufigen Bereich. Für solche Betriebe, die diese Voraussetzungen erfüllen, wird generalisierend angenommen, dass sie keine raumbedeutsame Wirkung haben.

Damit die geplante Erweiterung auch baurechtlich zulässig wird, ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Aus dem zurzeit festgesetzten Mischgebiet wird ein Sondergebiet. Der Flächennutzungsplan zeigt für den Bereich gemischte Bauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf, so dass auch hier eine Änderung erforderlich ist. Die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan werden im Sinne des § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren aufgestellt.

Es ist geplant, mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, in dem geregelt wird, dass die Planung auf Kosten des Vorhabenträgers durch ein externes Planungsbüro durchgeführt wird.

Der Bereich nördlich des Elzweg wird, mit den bestehenden Festsetzungen, in den Geltungsbereich übernommen, um zu verhindern, dass der bestehende Bebauungsplan in 2 getrennten Teilen weiterexistiert.

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 384 "Elzweg/Kantstraße", 1. Änderung für das in der Anlage 1 gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

In Vertretung

gez. H.K. Otto

(Henning Konrad Otto)

Anlage 1

Bebauungsplan Nr. M 384 "Elzweg/Kantstraße", 1. Änderung
- Übersichtsplan -



Planbereich; Kartenbasis: ALKIS © 2018 