



Beschlussvorlage

Vorlage 33/2021

Zuständiges Amt: Planen, Bauen und
Entwicklung

öffentlich
ja

Aktenzeichen:

Beratungsgegenstand:

**Aufstellungsbeschluss 2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan
Hermannsburg Nr. 16 "Imkerstieg II"**

Gremium ↓	Sitzungstermin ↓	TOP ↓
Ausschuss für Bauen und Umwelt der Gemeinde Südheide	05.07.2021	8
Ortsrat Hermannsburg	05.07.2021	8
Verwaltungsausschuss Gemeinde Südheide		

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch wird die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Hermannsburg Nr. 16 „Imkerstieg II“ beschlossen.

Angestrebtes Planungsziel ist die Anpassung der Festsetzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Erweiterung des Geltungsbereiches und Festsetzung eines „Sondergebietes - Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1.2 Baunutzungsverordnung in diesem Erweiterungsbereich.

Im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach den Vorgaben des § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch i.V.m. den Regelungen des Planungssicherstellungsgesetzes zu veranlassen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu unterrichten und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch, aufzufordern.

Sachdarstellung:

Der Bebauungsplan Hermannsburg Nr. 16 „Imkerstieg II“ in seiner Urfassung aus dem Jahr 1990 setzt für den Bereich des heutigen Einkaufsmarktes, Celler Str. 18 ein Mischgebiet fest (siehe Anlage 1 zur Vorlage 33/2021).

Mittels der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden in 2008 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Vollversorgers in integrierter städtebaulicher Lage geschaffen (siehe Anlage 2 zur Vorlage 33/2021). Seit dieser Zeit betreibt die Edeka am Standort einen sogenannten Vollsortimenter mit rund 1.600 m² Verkaufsfläche.

Vor geraumer Zeit wurde seitens der Markteigentümer/Marktbetreiber die Notwendigkeit dargelegt, den Standort an die veränderten Marktbedingungen anzupassen und zukunftsgerecht auszubauen. Geplant ist die nochmalige



Erweiterung der Verkaufsfläche, einschließlich der daraus resultierenden notwendigen Erweiterung der Stellplatzflächen.

Grundsätzlich ist eine Erweiterung des großflächigen Einzelhandels aufgrund der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung nur in der sogenannten städtebaulich integrierten Lage zulässig. Diese Voraussetzung wird hier am Standort erfüllt. Bauplanungsrechtlich ist der großflächige Einzelhandel ausschließlich in einem dafür vorgesehenen Sondergebiet zulässig. Die aktuell vorhandene Verkaufsfläche nebst dazugehöriger Stellplätze befindet sich bereits im Sondergebiet, welches mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt wurde. Hier gilt es ggf. die Festsetzungen den aktuellen Bedarfen anzupassen. Für die darüber hinaus geplante neue Verkaufsfläche, einschließlich des neu entstehenden Stellplatzbedarfes, soll das bestehende Sondergebiet nach Süden und Südwesten erweitert werden.

Bei dem südlichen Erweiterungsgebiet handelt es sich bauplanungsrechtlich heute um unbepflanzten Innenbereich im Sinne des § 34 Baugesetzbuch. Hier erfolgt erstmalig die Überplanung mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes. Ein relativ kleiner Bereich südwestlich des bestehenden Marktes befindet sich nach wie vor im Geltungsbereich der Urfassung des Bebauungsplanes Hermannsburg Nr. 16 „Imkerstieg II“. Hier werden die Festsetzungen mittels der 2. Änderung an die aktuellen Bedürfnisse angepasst. Dies bedeutet, dass in diesem Bereich von der bisherigen Mischbaufläche in Sondergebiet mit den entsprechenden Festsetzungen geändert wird.

Im Rahmen der geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes sind die Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde Südheide und Umgebung zu untersuchen und darzulegen. Gleichfalls sind die Fragen des Immissionsschutzes für die Umgebung, insbesondere die Lärmimmission, zu untersuchen. Negative Beeinträchtigungen der relevanten Umgebung durch die Erweiterung sind auszuschließen und im Rahmen eines Immissionsschutzgutachtens nachzuweisen. Auch die Fragen der verkehrlichen Erschließung werden im Rahmen der städtebaulichen Planung zu beleuchten sein. Parallel zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Hermannsburg Nr. 16 „Imkerstieg II“, einschließlich der geplanten Erweiterung des Geltungsbereiches, ist im südlichen, sowie im südwestlichen Bereich der Flächennutzungsplan anzupassen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich „Mischgebiet“ bzw. „Mischbaufläche“ dar. Hier ist die Darstellung in „Sondergebiet – Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel“ zu ändern.

Die Übernahme der Planungskosten für die erforderlichen Bauleitpläne durch den Verursacher werden über einen zu städtebaulichen Vertrag geregelt.

Anlagen:

- 1 Bebauungsplan Hermannsburg Nr. 16 "Imkerstieg II" - Urfassung
- 2 Bebauungsplan Hermannsburg Nr. 16 "Imkerstieg II" - Fassung der 1. Änderung
- 3 Geltungsbereich 2. Änderung B-Plan Hermannsburg Nr. 16 "Imkerstieg II"