Anlage 2 zur Drucksache Nr.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Ausweisung eines Sondergebietes für flächenextensiven Einzelhandel, eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes

Stadtteil: Hainholz

Bebauungsplan Nr. 696, 2. Änderung, - südöstliche Schulenburger Landstraße/ehemalig Sorst

Geltungsbereich:
Ehemaliges Produktionsgelände der Firma Sorst zwischen Schulenburger Landstraße und Voltmerstraße, Schulenburger Landstraße 114 – 122 und Voltmerstr. 71, d, e und 73

Darstellungen des Flächennutzungsplanes:
Gewerbegebiet im Bereich des Bebauungsplanes. Südlich angrenzend Wohnbaufläche.

Standorte für Einrichtungen des Gemeinbedarfs und Versorgungseinrichtungen
Grundschule, Kindertagesstätte, Kinder- und Jugendhaus, Kulturtreff

Hauptverkehrsstraßen
Schulenburger Landstraße

Öffentlicher Nahverkehr
Stadtbahnlinie 6

Städtebauliche Situation und Zweck der Bebauungsplanänderung
Im März 1999 hat die Firma Mevaco die Produktion (Blechverarbeitung) auf dem Grundstück eingestellt. Seitdem stehen die Gebäude leer, mit Ausnahme des denkmalgeschützten Marinebaus an der Voltmerstraße, dessen Obergeschosse durch eine Ateliergemeinschaft genutzt werden.
Im Süden reichte die ehemalige Produktionsstätte bis an die Wohnbebauung der Chamissostraße heran. Im Süd-Westen grenzt das Gelände an die Bebauung an der Schulenburger Landstraße.

Eine gewerbliche Nachnutzung der Fläche wäre wegen der Nähe zum Wohnen nur mit erheblichen Auflagen zum Immissionsschutz möglich.
Der Standort ist hervorragend durch den ÖPNV erschlossen und bietet mit der Schulenburger Landstraße eine gute Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz.
Entsprechend dieser Standortqualität sind die Standortanforderungen des städtischen Einzelhandelskonzeptes die für die Ansiedlung von großflächigen flächenextensiven Fachmärkten mit ergänzender Mischnutzung erfüllt.
Der rechtskräftige Bebauungsplan schließt Einzelhandelsnutzungen generell aus. Ohne eine Änderung des Planungsrechts ist die o.g. Zielsetzung nicht realisierbar.

Städtebauliche Ziele der Bebauungsplanänderung

Ziel der Änderung ist es, die Gewerbebrache wieder einer Nutzung zuzuführen, die den Schutzansprüchen der angrenzenden Wohnnutzung und den Zielvorgaben der städtischen Einzelhandelskonzepte entspricht.
Die vorhandene Wohnbebauung an der Chamissostraße und der Schulenburger Landstraße soll durch den Bau von Einfamilienwohnhäusern in Reihenhausbauweise abgerundet werden. Die Neubebauung wird sich auf den Südbereich des ehemaligen Produktionsgeländes beschränken. Der zur Wohnbebauung an der Chamissostraße zugeordnete Gartenbereich und die Gebäude Schulenburger Landstraße 104 A und B werden im Bestand mit allgemeinem Wohngebiet überplant. Das nördlich anschließende Mischgebiet bildet den Übergang zum angrenzenden Fachmarkt-/Gewerbestandort.
Mit der Festsetzung eines Sondergebietes soll über eine gewerbliche Nutzung hinausgehend auch die Ansiedlung von großflächigen flächenextensivem Einzelhandel entsprechend des Einzelhandelskonzeptes ermöglicht werden.
Zum Schutz bestehender und geplanter zentraler Strukturen und Nahversorgungsstandorte wie z.B. der Hainhölzer Markt werden zentrenrelevante Sortimente, insbesondere Lebensmittel ausgeschlossen.

Umweltverträglichkeit

Das Grundstück ist heute fast vollständig versiegelt mit Ausnahme einer baumbestandenen Freifläche vor dem ehemaligen Verwaltungsgebäude. Das Gebiet ist für Flora und Fauna von untergeordneter Bedeutung. Hinsichtlich des Versiegelungs- und Durchgrünungsgrades wird sich die Situation voraussichtlich verbessern. Aufgrund der relativ geringen Auswirkungen sowie bestehender Baurechte werden Ausgleichsmaßnahmen kaum erforderlich sein.
Bedingt durch die industrielle gewerbliche Nutzung liegen Boden- und Grundwasserverunreinigungen vor. Seit 1999 erfolgt eine Grundwassersanierung. Eine endgültige

Beurteilung der Bodenbeschaffenheit und die daraus abzuleitenden Sanierungsmaßnahmen können erst nach Abriss der Gebäude im Kontaminationsbereich erfolgen.

Erschließung

Das Wohn- und das Mischgebiet werden von der Voltmerstraße ausgehend erschlossen.

Der Fachmarkt-/Gewerbestandort wird für Kunden von der Schulenburger Landstraße, über den Kreuzungsbereich Sorststraße und für die Anlieferung – zum Schutz der Wohnbebauung – über Schulenburger Landstraße oder die Voltmerstraße von Norden erschlossen. Zur Vermeidung von Schleichverkehren wird keine Durchfahrt zwischen Schulenburger Landstraße und Voltmerstraße ermöglicht.

Auswirkungen des Planes

Reaktivierung einer Gewerbebrache

Die Änderung des Planungsrechts ermöglicht eine standortgerechte Nutzung der Fläche. Die bestehenden Boden- und Grundwasserverunreinigungen werden beseitigt.

Kosten für die Stadt

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Anfallende Kosten für die äußere und innere Erschließung einschließlich Versorgungsleitungen sowie erforderliche Spielplatzflächen werden durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Eine entsprechende Verpflichtungserklärung des Eigentümers liegt vor.

Aufgestellt:

Stadtplanung Nord, März 2006

(Heesch)

Fachbereichsleiter