

Anlage 2 zur Drucksache Nr. ...

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
--

Planerische Absicherung und Erweiterung eines bestehenden Baumarktes

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.: 1720 – Erweiterung Bauhaus Stadtteil Hainholz

Geltungsbereich

Grundstücke Schulenburger Landstraße 119 – 125 mit dem bestehenden Baumarkt und der geplanten Erweiterungsfläche direkt neben der vorhandenen Gaststätte.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Gemischte Baufläche

Äußere Erschließung:

Das Gebiet wird von der Schulenburger Landstraße, der Sokelantstraße, der Mogelkenstraße, der Meelbaumstraße und dem Grundstück der Tankstelle bzw. Gaststätte umgrenzt. Die Haupteerschließung erfolgt über die Schulenburger Landstraße, die Anlieferung des Baumarkts erfolgt über die Sokelantstraße.

Öffentlicher Personennahverkehr

Stadtbahnhaltestelle in der Schulenburger Landstraße (Linie 6)
Bushaltestelle in der Mogelkenstraße (Linie 135)

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Unternehmen Bauhaus betreibt an der Schulenburger Landstraße 125 in Hannover-Hainholz einen Baumarkt mit zurzeit ca. 11.000 m² Geschossfläche bzw. etwa 8.250 m² Verkaufsfläche. Bauhaus ist mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, den Baumarkt um einen „Drive-In“-Bereich zu erweitern.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne 301 und 545. Festgesetzt ist jeweils Gewerbegebiet. Einzelhandel ist generell ausgeschlossen. Da das bestehende Planrecht weder den bestehenden Baumarkt noch die Erweiterung absichert bzw. zulässt, bittet Bauhaus um die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB.

Nutzungs- und Bauungskonzept

Der „Drive-In“-Bereich dient dem Verkauf sperriger Güter (insbesondere Baustoffe) und wird vorwiegend von gewerblichen Kunden genutzt. Die Kunden fahren in den „Drive-In“-Bereich ein und geben im Service-Center an der Zufahrt ihre Bestellung auf. Die Ware wird bereitgestellt und in der Regel vom Kunden direkt auf sein Fahrzeug geladen.

Die Erweiterung soll südlich der vorhandenen Gebäude erfolgen. Errichtet werden sollen eine an das Bestandsgebäude angebaute überdachte Freilufthalle mit einer Grundfläche von ca. 3.650 m², in die Kunden ein- und ausfahren. Unmittelbar angrenzend an die Freilufthalle entsteht eine nicht überdachte, mit Dämmpaneelen umschlossene „Drive-In“-Freifläche mit einer Grundfläche von etwa 1.700 m². Der gesamte „Drive-In“-Bereich gilt als Verkaufsfläche,

da er von den Kunden betreten bzw. befahren werden kann. Daher erweitert sich die Verkaufsfläche auf zukünftig etwa 13.600 m².

Ziel der Planung ist es, zum Schutz der Versorgungsbereiche, die Sortimente festzulegen und innenstandrelevante Randsortimente zu begrenzen.

Durch Maßnahmen im Freiflächenbereich und Entwicklung eines Fassadenkonzeptes für den Gesamtstandort ist die gestalterische Aufwertung Ziel der Planung. Dieser liegt das Gesamtkonzept des Entwicklungsbereiches Schulenburger Landstraße zu Grunde und bietet die Möglichkeit, Maßnahmen zur Umsetzung und städtebaulichen Stärkung des Abschnittes festzulegen.

Die an der Einmündung der Meelbaumstraße in die Schulenburger Landstraße vorhandene Tankstelle sowie die an der Meelbaumstraße gelegene Gaststätte „Fuhrmanns Schänke“ werden nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

Verfahren

Die für die Erweiterung erforderliche Fläche steht im Eigentum von Bauhaus. Bauhaus beabsichtigt, das Vorhaben binnen drei Jahren umzusetzen. Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen vor.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Der Standort ist durch eine entsprechende Darstellung im Regionalen Einzelhandelskonzept abgesichert.

Erschließung

Die Erschließung der Kundenstellplätze soll weiterhin über die Schulenburger Landstraße erfolgen, wobei die Ein- und Ausfahrten neu organisiert werden. Eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt ist an der Mogelkenstraße vorgesehen. Der „Drive-In“-Bereich wird ebenfalls über die Schulenburger Landstraße erschlossen. Die Anlieferung sowie die LKW-Zufahrt in den „Drive-In“-Bereich liegen rückwärtig an der Sokelantstraße. Veränderungen an den Verkehrsflächen sind – mit Ausnahme der notwendigen Anpassungen der Grundstückszufahrten – nicht erforderlich.

Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet wird bereits baulich genutzt und ist weitgehend versiegelt. Es ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Niedersächsischem UVP-Gesetz erforderlich. Im Zuge dieser Vorprüfung wird untersucht, ob von dem Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen ausgehen und daher ggf. eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, da der Eingriff bereits in der Vergangenheit stattgefunden hat bzw. bereits zulässig ist.

Kosten

Sämtliche anfallenden Kosten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Januar 2009

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11 / 21.01.2009