

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
--

Ausweisung eines Betten-Centers, einer Waschstraße und eines Autohandels
--

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1699 - Betten-Center Soltendieck

Stadtteil: Hainholz

Geltungsbereich: Südgrenzen der Grundstücke Schulenburger Landstraße 109/111, Westgrenze Sokelandstraße, Nordgrenzen der Grundstücke Schulenburger Landstraße 109/111, Ostgrenze Schulenburger Landstraße

Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

Im Bereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet

In der Umgebung Gewerbegebiet, Hauptverkehrs-Strasse, Stadtbahn.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit im Änderungsverfahren

Hauptverkehrsstraßen

Schulenburger Landstraße

Öffentlicher Nahverkehr

Stadtbahnlinie 6

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Betten-Center-Soltendieck ist im Jahre 2002 an der Schulenburger Landstraße angesiedelt worden und nutzt seit dieser Zeit die nicht mehr benötigten Gewerbebauten eines ehemaligen Baumarktes. Die Auslagerung von Betriebsteilen vom Standort Engelbosteler Damm wurde aufgrund betrieblicher Erfordernisse, insbesondere zur Auslagerung flächenextensiver Sortimente im Gewerbegebiet Hainholz ermöglicht. Der alteingesessene Standort, der im Jahre 2009 sein hundertjähriges Bestehen feiert, bleibt bestehen.

Die Behauptung am Markt erfordert auch in Zukunft Investitionen zur Konsolidierung des Standortes an der Schulenburger Landstraße. In dieser Hinsicht beabsichtigt das Unternehmen die Verkaufsflächen von derzeit 1.960 qm um 1.000 qm zu erweitern und zusätzliche Lagerflächen von ca. 450 qm zu errichten.

Die Entwicklungsvorstellungen sind gegenwärtig planungsrechtlich nicht zulässig. Der Standort des Fachmarktes reiht sich entsprechend den Entwicklungsvorstellungen des Fachmarktkonzeptes von 1996, welches die Ansiedlung von großflächig flächenextensiven Einzelhandel und Standorten für Büro und Verwaltung entlang der Schulenburger Landstraße ausweist, ein. Diese Entwicklungsvorstellungen werden derzeit bereits durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes fortgeschrieben. Das Angebot an dieser Stelle ist von städtebaulichem Interesse, das Unternehmen ergänzt mit seinem Angebot die Warenvelfalt im Bereich Möbel- und Einrichtung. Der Standort befindet sich in integrierter Lage. Durch seine direkte Lage an der Haupteinfallsstraße Schulenburger Landstraße kann durch qualitätvolle Gestaltung eine Attraktivitätssteigerung für das Gesamtgebiet erzielt werden.

Mit diesem Planverfahren soll ein Baurecht für die Erweiterung des Betriebes geschaffen werden. Der Vorhabenträger hat aus diesen Gründen bei der Verwaltung beantragt, ein Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchzuführen.

Das städtebauliche Rahmenkonzept der Verwaltung für diesen Bereich dient dabei als Grundlage für das Vorhaben. Es erfolgt eine Verkaufsflächebegrenzung auf max. 3.000 qm an diesem Standort. Im weiteren Verfahren werden noch Regelungen im Umgang mit innenstadtrelevanten Randsortimenten erarbeitet. Damit wird sichergestellt, dass eine Entwicklung zu einem Standort mit Einzelhandelsnutzungen des periodischen Bedarfs nicht erfolgen soll. Außerdem soll ein Autohandel ausgewiesen werden und die bereits vorhandene Waschstraße.

Umweltverträglichkeit

Die betroffenen Flächen sind überwiegend versiegelt und haben für den Naturhaushalt und für das Ortsbild nur eine untergeordnete Bedeutung. Bei der Realisierung der Planung kann es zur weiteren Versiegelung von Flächen kommen. Bei Gehölzverlust findet die Baumschutzsatzung Anwendung.

Zur Gestaltung und Begrünung der für diese Baustruktur in der Regel stark versiegelten Bereiche entlang der Schulenburger Landstraße Pflanzstreifen mit Pflanzgebot, sowie eine Baumreihe von hinreichender Größe gefordert. Der Bereich der Stellplatzanlage ist durch Baumpflanzungen zu gliedern.

Erschließung

Das Betten-Center ist über die Haupteerschließungsachse Schulenburger Landstraße zu erreichen. Die Betriebserweiterung wird sich nicht auf die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes auswirken.

Neben der guten Erreichbarkeit mit dem Kraftfahrzeug ist der Standort durch die Straßenbahn Linie 6 über die in unmittelbarer Nähe liegende Haltestelle Krepfenstraße gut erreichbar. Entlang der Schulenburger Landstraße sind Fahrradwege vorhanden, so dass der Standort auch für Fahrradfahrer gut erreichbar ist.

Auswirkungen des Planes

Attraktivitätssteigerung für das gesamte Gewerbegebiet.

Kosten für die Stadt

Durch das Planverfahren entstehen der Stadt keine Kosten.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

61.11/ Mai 2007

(Heesch)

Fachbereichsleiter

61.11/02.05.2007