

Einzelhandelsentwicklung im Bereich der Bülte

Rahmenplan Bülte

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept (EZHEK) der Cima sieht für die Entwicklung des Einzelhandels in Holzminden drei Säulen vor:

- 1.) Quantitative und qualitative Entwicklung der Innenstadt
- 2.) Sicherung und Ausbau der Nahversorgung
- 3.) Verträgliche Entwicklung im großflächigen Einzelhandel

Der Bereich Bülte, eingegrenzt von der Carl-Hampe-Straße, der Allersheimer Straße und der B64-neu, stellt sich nach wie vor sehr heterogen dar. Obwohl erste Erfolge hinsichtlich einer städtebaulichen Ordnung erkennbar geworden sind, ist dort auch heute noch ein Konglomerat aus produzierendem Gewerbe, Kfz-Handel, Einzelhandel, Wohnen, Freizeitnutzungen u.ä. vorzufinden.

Das EZHEK propagiert für die Bülte eine verträgliche Weiterentwicklung des großflächigen Einzelhandels. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, keine weiteren innenstadtrelevanten Sortimente anzusiedeln, da diese lediglich die Konkurrenz zur Innenstadt verstärken und dem Ziel der Entwicklung der Innenstadt entgegenwirken würde. Der Standort „Bülte“ soll zu einem über die Stadtgrenzen Holzmindens wirkenden, modernen Versorgungszentrum ausgebaut werden. Dazu ist die Konzentration der verstreut liegenden Einzelhandelsnutzungen in einem abgegrenzten Bereich anzustreben. Das EZHEK schlägt dafür den nordöstlichen Teilbereich zwischen der Straße „Bülte“ und der B64 vor. Um negative Auswirkungen auf die Innenstadt zu vermeiden, sollen Neuansiedlungen von nicht innenstadtrelevanten Einzelhandelsbetrieben durch geeignete Maßnahmen zur qualitativen Verbesserung der Innenstadt begleitet werden.

Abgeleitet aus dem EZHEK hat die Verwaltung diesen Rahmenplan für die Bülte entwickelt (vgl. Anlage 1). Er sieht eine 3-stufige Gliederung des Gesamtbereichs vor.

Bereich GE-1

Zielrichtung:

Das GE-1 stellt einen Übergangsbereich zwischen gewerblicher und Einzelhandelsnutzung dar. Obwohl hier auch weiterhin der Schwerpunkt auf eine gewerbliche Entwicklung gesetzt wird, sollen ergänzend zu den bisher zulässigen Nutzungen auch Betriebe des nicht innenstadtrelevanten Einzelhandels zugelassen werden, die gemäß § 8 BauNVO in Gewerbegebieten zulässig sind.

Zulässige Nutzungen:

In dem dargestellten Bereich sollen nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe des nicht innenstadtrelevanten Einzelhandels zugelassen werden. Die zulässige Verkaufsfläche richtet sich nach den Bestimmungen des § 8 i.V.m. § 11 BauNVO. Dies würde lediglich für das Grundstück des Tierfutter-Marktes in der Gaußstraße eine Einschränkung der bisher zulässigen Nutzung bedeuten. Hier ist bisher Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit ohne Sortimentsbeschränkung zulässig.

Handlungsempfehlung:

Für diesen Bereich besteht derzeit kein Handlungsbedarf.

Begründung:

Die mit dem Rahmenplan 2005 vorgeschlagene Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten ist mit der 2. Änderung Bebauungsplanes Nr. 12 „Bülte“ bereits umgesetzt.

Bereich GE-2

Zielrichtung:

Auch in den mit GE-2 bezeichneten Bereichen soll weiterhin ein Schwerpunkt auf die gewerbliche Ausrichtung gelegt werden. Ergänzend dazu sollen hier Einzelhandelsbetriebe der Warengruppen Möbel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf und Fahrzeughandel bis zur Großflächigkeitsgrenze zugelassen werden.

Zulässige Nutzungen:

In dem als GE-2 dargestellten Bereich sollen Einzelhandelsbetrieben für die Warengruppen Möbel, Bau- und Heimwerkerbedarf sowie für Gartenbedarf und Fahrzeughandel zugelassen werden. Hierbei gilt auch wie im GE-1 die Beschränkung auf die Kleinflächigkeit.

Handlungsempfehlung:

Für diesen Bereich besteht derzeit kein Handlungsbedarf.

Begründung:

Die bereits mit dem Rahmenplan 2005 vorgeschlagene Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten ist mit dem Bebauungsplan Nr. 12a „Bülte-neu“ - 10. Änderung mittlerweile umgesetzt.

Bereich SO

Zielrichtung:

Hier sollen sich attraktive Einzelhandelsstrukturen entwickeln, die überregional wettbewerbsfähig sind und Kunden nach Holzminden ziehen.

Zulässige Nutzungen:

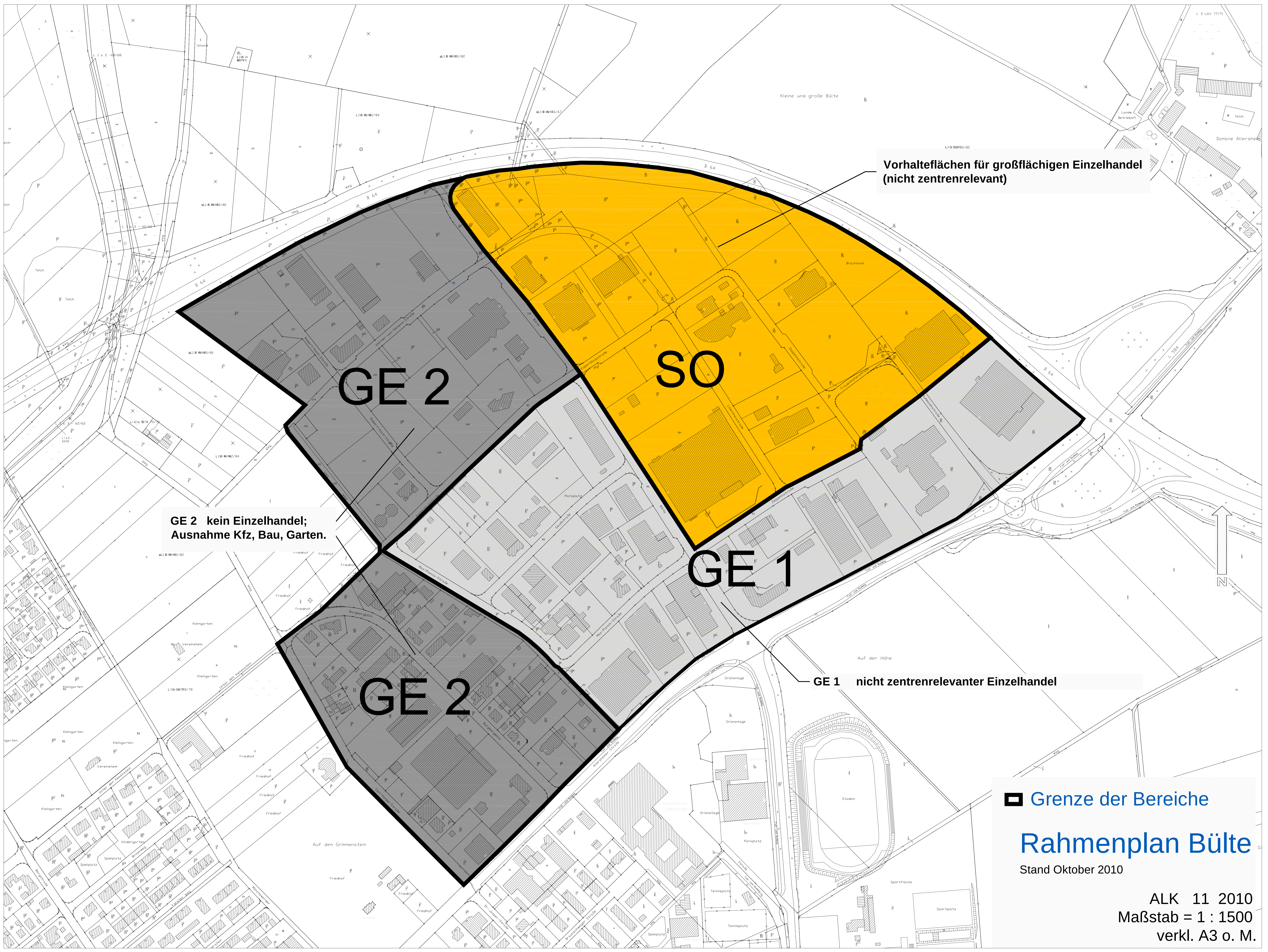
In dem mit SO bezeichneten Bereich sollen künftig auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden. Allerdings werden innenstadtrelevante Sortimente grundsätzlich ausgeschlossen. Neben Einzelhandelsbetrieben soll aber auch hier weiterhin die Möglichkeit bestehen produzieren- des Gewerbe anzusiedeln.

Handlungsempfehlung:

Anträgen auf Änderung der bestehenden Bebauungspläne mit dem Ziel in diesem Bereich großflächigen, nichtinnenstadtrelevanten Einzelhandel anzusiedeln, sollen von Seiten der Stadt keine grundsätzlichen Bedenken entgegengehalten werden. Vielmehr sollen diese konstruktiv begleitet werden. Von einer generellen Änderung des Flächennutzungsplanes und der betroffenen Bebauungspläne mit der Zielsetzung der Festsetzung eines SO im Sinne einer Angebotsplanung wird zum jetzigen Zeitpunkt jedoch abgeraten, da diese in dieser Größenordnung nicht nur aus raumordnerischer Sicht für nicht genehmigungsfähig gehalten wird. Vielmehr sollen die bestehenden Gewerbebetriebe in ihrer Entwicklungsmöglichkeit nicht eingeschränkt werden, was durch die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel zwangsläufig so wäre. Im Rahmen der anstehenden Neuauflistung des Flächennutzungsplanes wird über eine Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen, nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel zu diskutieren sein.

Begründung:

Der Bereich ist aufgrund der bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe, der verkehrsgünstigen Lage und vorhandener Entwicklungspotentiale abgegrenzt worden. Die Abgrenzung beruht im wesentlichen auf dem Vorschlag der Cima aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept vom September 2004.



Vorhalteflächen für großflächigen Einzelhandel
(nicht zentrenrelevant)

GE 2 kein Einzelhandel;
Ausnahme Kfz, Bau, Garten.

GE 1 nicht zentrenrelevanter Einzelhandel

▣ Grenze der Bereiche

Rahmenplan Bulte

Stand Oktober 2010

ALK 11 2010
Maßstab = 1 : 1500
verkl. A3 o. M.