

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

Festsetzung Gewerbe- und Mischgebiet, Regelung der Nutzungen
--

### **Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren Nr. 1751 – Göttinger Chaussee / Friedländer Weg**

**Stadtbezirk:** Ricklingen

**Stadtteil:** Oberricklingen

#### **1. Geltungsbereich**

Das Plangebiet wird im Westen von der Göttinger Chaussee, im Norden vom dem Friedländer Weg, im Osten von der Frankfurter Allee (B65/6) und im Süden vom Ricklinger Stadtweg begrenzt. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von knapp 2 ha.

#### **2. Darstellung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1751 Gewerbegebiet dar. Die vorgeschlagenen baulichen Nutzungen (Gewerbegebiet, Mischgebiet) sind aus der Darstellung des Flächennutzungsplans (Gewerbegebiet) entwickelt.

#### **3. Geltendes Planungsrecht**

Der Bereich ist im Zusammenhang bebaut. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist heute nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Eigenart der Gebiete entspricht einem Gewerbe- bzw. Mischgebiet entsprechend §§ 6 und 8 der Baunutzungsverordnung.

#### **4. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Mit der Planaufstellung wird das Ziel verfolgt, das vorhandene Gewerbegebiet zwischen Friedländer Weg und Ricklinger Stadtweg zu sichern. Durch Ausschluss des Einzelhandels im Bereich des Gewerbegebiets soll die gewerbliche Nutzung gesichert werden, da durch eine Einzelhandelsnutzung mit höheren Bodenwerten und Mietpreisen das Areal für eine gewerbliche Nutzung verloren gehen könnte. Ausnahmsweise sind jedoch Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig („Handwerkerprivileg“), wenn diese eine unmittelbare Zuordnung zum Hauptbetrieb haben und flächen- und umsatzmäßig dem Hauptbetrieb untergeordnet sind.

Ziel ist es außerdem, durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Wettbüros die Ansiedlung von Wettbüros und Spielhallen zu unterbinden und die vorhandene Nutzungsstruktur zu sichern. Anlass hierzu sind Bestrebungen, im Gebäude Göttinger Chaussee 119 ein Wettbüro zu eröffnen. Vergnügungsstätten und Wettbüros wären nach gültigem Planungsrecht hier zulässig, da dieser Bereich nach § 34 BauGB als Mischgebiet einzustufen ist. Es ist damit zu rechnen, dass sich weitere Vergnügungsstätten oder Wettbüros im Plangebiet ansiedeln wollen, die den städtebaulichen Zielen entgegenstünden und mit der Entwicklung des Bereichs und der umgebenden Wohnnutzung nicht verträglich wären. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird daher das Ziel verfolgt, eine Ansiedlung der o. g. Nutzungen we-

gen ihrer negativen Auswirkungen (Nachtbetrieb, Reklame, beklebte Scheiben) zu verhindern und die vorhandene Nutzungsstruktur zu sichern.

Um die o. g. Ziele abzusichern ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## **5. Ziele und Zwecke**

Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es, das kleinteilig strukturierte und vorhandene Gewerbegebiet zwischen Friedländer Weg und Ricklinger Stadtweg zu sichern.

Das vorhandene Mischgebiet ist durch Wohnen, Einzelhandel und gewerbliche Nutzung geprägt. Diese Nutzungsstruktur soll erhalten werden. Gleichzeitig dient das Mischgebiet als Puffer zwischen der gewerblichen Nutzung im östlichen Bereich des Plangebiets und der Wohnbebauung auf der westlichen Seite der Göttinger Chaussee.

Um die vorhandene Nutzungsstruktur zu sichern ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Wettbüros im gesamten Geltungsbereich ein weiteres städtebauliches Ziel. Ein sogenannter „Trading-Down-Effekt“, der mit der Ansiedlung von Wettbüros und Spielhallen einhergeht, soll verhindert werden.

Städtebaulich-funktionale Defizite sowie das Potenzial zur Funktionsstärkung der Gemein-  
lange im Bereich zwischen der Göttinger Chaussee und der Frankfurter Allee wurden im Rahmen der 2016 durchgeführten vorbereitenden Untersuchung (VU) für das Gebiet Ober-  
ricklingen Nord-Ost festgestellt. Als Entwicklungsziel wurde hier unter anderem die Sicherung des vorhandenen Gewerbestandorts zwischen Friedländer Weg und Ricklinger Stadtweg formuliert. Auf Grundlage der VU wurde das Gebiet Ober-  
ricklingen Nord-Ost vom Land Niedersachsen im Juni 2017 in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Zurzeit werden die Drucksachen für die Gebietsfestsetzung und die Sanierungsziele erarbeitet.

## **6. Bebauungsplanverfahren**

Da es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB handelt, in dem sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, soll der Bebauungsplan Nr. 1751 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Nach § 13 Abs. 1 BauGB darf das vereinfachte Verfahren unter folgenden weiteren Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10 a Abs.1 BauGB abgesehen.

## **7. Verkehr**

Das gesamte Planungsgebiet ist gut an das innerstädtische und überörtliche Straßennetz als auch das ÖPNV-Netz angeschlossen. Im Süden befindet sich die Stadtbahntrasse mit den Linien 3, 7 und 17. In Nordsüdrichtung wird die Anbindung über Busverkehr gewährleistet. Außerdem wird die aktuell im Bau befindliche Stadtbahnverlängerung in Richtung Hemmingen und damit die Anbindung in südliche Richtung erfolgen. Es ist keine weitere Erschließung vorgesehen.

## **8. Kosten**

Die Kosten werden im weiteren Verfahren geprüft.

Aufgestellt  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Planung Süd  
Dezember 2017

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12 / 18.12.2017