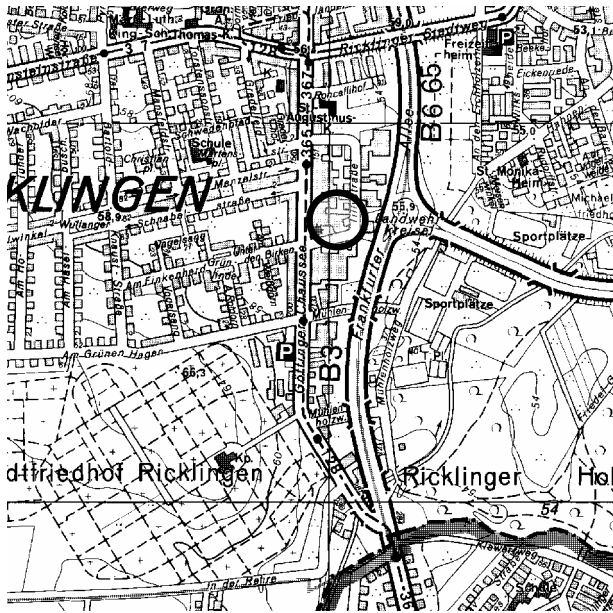


Begründung

Bebauungsplan Nr. 1674



Stadtteil: Oberricklingen

Geltungsbereich:

Der **Geltungsbereich** wird begrenzt durch die Ostgrenze der Grundstücke Göttinger Chaussee 167 – 173, Nordgrenze des Grundstückes Tillystraße 20, Linie ca. 12 m parallel zur Westgrenze des Grundstückes Tillystraße 20, Südgrenze des Grundstückes Tillystraße 20, Tillystraße, Nord- und Westgrenze des Grundstückes Tillystraße 26, Tillystraße.

1. Planungsanlass

Zwischen der Göttinger Chaussee und der Tillystraße war jahrzehntelang ein Gärtnereibetrieb ansässig. Mangels Expansionsmöglichkeiten ist der Betrieb an einen anderen Standort gewechselt, so dass die Fläche nun seit einiger Zeit brach liegt.

Von einer Lebensmittelhandelskette gibt es Interesse auf der rückwärtigen Teilfläche an der Tillystraße einen Lebensmittelmarkt zu betreiben. Im Zusammenhang mit diesem Vorhaben soll gleichzeitig ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus an der Göttinger Chaussee entstehen, mit dem die vorhandene Baulücke geschlossen wird. So ergibt sich hier die Möglichkeit die brach liegende Fläche mit verträglichen Nutzungen zu reaktivieren und gleichzeitig den integrierten Nahversorgungsbereich entlang des Nebenzentrums an der Göttinger Chaussee zu stärken, bei gleichzeitiger städtebaulicher Aufwertung des gesamten Umfeldes.

Die HaWiCo Immobilien-Management GmbH als Vorhabenträgerin hat die Grundstücke erworben und einen Vorhaben- und Erschließungsplan zur Schaffung des erforderlichen Baurechtes für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters vorgelegt. Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst die östliche Teilfläche des ehemaligen Gärtnereibetriebes sowie eine Teilfläche eines ehemaligen Busbetriebes an der Tillystraße.

Das städtebaurechtliche Instrument Vorhaben- und Erschließungsplan bietet sich aufgrund seines projektbezogenen Charakters zur Lösung der sich aus den örtlichen Gegebenheiten ergebenden Schwierigkeiten in Bezug auf eine gebietsverträgliche Nutzung an.

Der Flächennutzungsplan stellt für den östlichen Teil des Plangebietes Gewerbegebiet dar, im westlichen Bereich liegt der Geltungsbereich im Übergang von Gewerbegebiet zu Wohnbauflächen. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt an der Göttinger Chaussee, die in dem umliegenden Bereich die Funktion des Nebenzentrums für den Stadtteil Oberricklingen erfüllt.

2.1 Bauland

Das Plangebiet selbst ist Teil eines ehemaligen Gärtnereibetriebes sowie Teil der Fläche eines ehemaligen Busunternehmens. Für das Vorhaben müssen eine Busgarage und einige Verkaufspavillons beseitigt werden.

In dem Gebiet zwischen Göttinger Chaussee und Tillystraße, nördlich des Plangebietes sind Wohn- und Gewerbenutzungen vorhanden. Die Gebäude sind in der Mehrzahl II- und III-geschossig errichtet. Südwestlich ist eine Polizeistation und südöstlich eine Postverteilstelle sowie ein Busunternehmen ansässig. Südlich der Tillystraße grenzt ein Gebiet mit einem Lebensmitteldiscounter sowie weiteren Einzelhandelsnutzungen an.

Westlich der Göttinger Chaussee liegt ein großes Gebiet, das ausschließlich dem Wohnen dient.

Für den Geltungsbereich ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Bebaubarkeit des Gebietes ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Das Plangebiet mit seiner Umgebung entspricht hinsichtlich seines Gebietscharakters dem eines Mischgebietes.

Die Planung sieht einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 900 m² vor, der von der Göttinger Chaussee aus gesehen in 2.Reihe liegt. Diese Nutzung lässt sich aufgrund der speziellen Anforderungen der Betreiber (Anlieferung, Stellplätze, usw.) nicht in die geschlossene Straßenrandbebauung an der Göttinger Chaussee integrieren. Es handelt sich um einen I-geschossigen Baukörper mit flachem Satteldach und in Teilen einem Flachdach. Das Maß der baulichen Nutzung für den Baukörper entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,43. Diese Werte liegen im Rahmen der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung für Mischgebiet gemäß Baunutzungsverordnung.

Der Markt soll von Süden und Osten erschlossen werden, dabei dient die Erschließung von Osten nur der Anlieferung. Der überwiegende Zu- und Abfahrtsverkehr wird über die südliche Zufahrt abgewickelt (Haupteingang), so dass die Störungen durch das Betriebsgebäude selbst von den Wohnungen, die nördlich des geplanten Gebäudes liegen, abgeschirmt werden. Die Erreichbarkeit für den Fußgängerverkehr soll jedoch durch einen Durchgang auch von der Göttinger Chaussee möglich sein. Durch die Form des neu gebildeten Grundstückes sind zusätzliche interne Verkehrsflächen erforderlich, so dass die gemäß BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ für Zufahrten und Stellplätze von 50% hier nicht ausreicht. Aus diesem Grund wird die Grenze für die Überschreitung der GRZ von 0,8 gemäß BauNVO durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan getroffenen Festsetzungen überschritten.

Gemäß Baunutzungsverordnung sind großflächige Einzelhandelsbetriebe die sich nach Art oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig. Gemäß Rechtsprechung trifft dies bei Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben bei einer Verkaufsfläche über 700 m² zu, und damit auch für das geplante Vorhaben.

Mit dieser Eingrenzung, die zunehmend den aktuellen Entwicklungstendenzen im Lebensmitteleinzelhandel entgegensteht, sollen insbesondere die ausgewogenen Versorgungsstrukturen geschützt werden. Der Gesetzgeber will vermeiden, dass z.B. Kundinnen und Kunden aus benachbarten Stadtteilen im Plangebiet einkaufen und die dort ansässige Bevölkerung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen stören. Gleichzeitig soll in ihren Wohngebieten ein Rückgang von gut gelegenen Läden durch zurückgehende Nachfrage verhindert werden. Für das geplante Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von ca. 900 m² muss von daher das notwendige Baurecht geschaffen werden.

Wie bereits erwähnt ist auf der Fläche südlich der Tillystraße bereits ein Lebensmitteldiscounter ansässig, beide Märkte werden die Versorgungssituation in diesem Bereich verbessern.

Im Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover (2002) wurde festgestellt, dass die Versorgungsdichte insbesondere im Stadtteil Oberricklingen unterdurchschnittlich ist. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wäre vor dem Hintergrund, dass der Süden des Stadtbezirks in seiner Versorgung gestärkt wird und sich nur geringe Verdrängungseffekte durch die Verlagerung ergeben positiv zu beurteilen. Das Vorhaben würde einerseits die Nahversorgung im südlichen Bereich ergänzen bzw. mittelfristig absichern und andererseits Kaufkraftabflüsse aufnehmen. In dem Konzept wurde bereits auf den besonderen Handlungsbedarf im Stadtteil Oberricklingen hingewiesen. Bestehende Einzelhandelsstandorte im Stadtteil wurden zum Teil bereits als kurzfristig gefährdet eingestuft. Da die Realisierung von modernen Konzepten an den bisherigen Standorten nicht möglich ist, muss diese Ansiedlung zur Sicherung des Marktbetreibers im Stadtbezirk befürwortet werden.

Im Stadtbezirk Ricklingen liegt eine ausbaubare Kaufkraftbindung in der Branche Lebensmittel vor, die heute insbesondere Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtteil Oberricklingen aufweist.

Die für den Standort in Auftrag gegebene gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung des Vorhabens kommt zu dem Ergebnis, dass aus den bisherigen Kaufkraftflüssen und aus der Wahl des Standortes eine Umsatzverteilung auf einem Niveau zu erwarten ist, die keine schädlichen Auswirkungen auf den vorhandenen Bestand erwarten lässt.

Einzelhandel

Es ist Zielsetzung der Stadt Hannover, die Ansiedlung des Einzelhandels auf städtebaulich integrierte Standorte zu lenken, bestehende Zentren zu stärken und die Ansiedlung an ungeeigneten Standorten zu verhindern. Konkrete Aussagen diesbezüglich werden zum einen in dem „Rahmenkonzept für Einkaufsstandorte“ vom April 1985 und dem „Konzept zur Ansiedlung großflächiger flächenextensiver Einzelhandelsbetriebe“ von 1996 getroffen. Primäre Zielsetzung des ersteren besteht in der Sicherung der örtlichen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, der Stärkung der gewachsenen wohnungsnahen Marktgebiete und dem Erhalt der Attraktivität der Innenstadt.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort wird grundsätzlich positiv bewertet, da auf diese Weise maßgeblich zur Stärkung des existierenden Marktgebietes entlang der Wallensteinstr. / Ricklinger Stadtweg und Göttinger Chaussee beigetragen und das Angebot der Nahversorgung verbessert werden kann. Ein neuer Lebensmittelmarkt im Plangebiet ergänzt hier das Versorgungsangebot. Der hier geplante Standort liegt in fußläufiger Entfernung zu den Wohngebieten in Oberricklingen.

In dem Rahmenkonzept für Einkaufsstandorte von 1985 ist in diesem Bereich die Ansiedlung von Nachbarschaftsläden vorgesehen. Seinerzeit ging man davon aus, dass die Ladenflächen derartiger Nahversorger weit unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen würden. Die Versorgungsstruktur hat sich seit dem jedoch gewandelt. Dieser Strukturwandel des Einzelhandels ist mit einem stetigen Flächenwachstum verbunden, der u.a. aus einer steigenden Produktdiversifizierung resultiert und seinen Ursprung auch in den pluralisierten Lebensstilen auf der Verbraucherseite hat. Als heute konkurrenzfähige Verbrauchermarktgröße haben sich mittlerweile Flächen etabliert, die häufig über der Bruttogeschossfläche von 1200 m² liegen. Bei dieser Geschossfläche (über 1200 m²) gilt die Regelvermutung, dass der Betrieb Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt hat, sofern nicht Anhaltspunkte dafür bestehen dass diese nicht vorliegen.

Diese Betriebe ersetzen aber zum Teil mittlerweile die ehemaligen Nachbarschaftsläden und dienen damit der Sicherung der Grundversorgung auch für die nicht motorisierten Teile der Bevölkerung. Vor diesem Hintergrund erscheint die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit den Flächen etwas über 1200 m² an diesem integrierten Standort als gerechtfertigt. In der oben bereits erwähnten gutachterlichen Stellungnahme konnten keine Bedenken gegen das Vorhaben abgeleitet werden. Auswirkungen gemäß § 11 (3) BauNVO (siehe oben) werden nicht erwartet.

Die Gebäude in der Umgebung des Plangebietes, die eine Höhe von 8 m erreichen bzw. überschreiten, sind überwiegend Wohngebäude, auf deren Fassade Werbeanlagen schon wegen der notwendigen Fenster in ihrer Ausdehnung und Leuchtkraft begrenzt sein müssen. Dadurch erhalten sie eine erkennbar dem Gebäude untergeordnete Funktion und ihre Fernwirkung ist zwangsläufig begrenzt.

Hohe Werbepylone oder Werbeanlagen über der Traufe unterliegen nicht diesen Restriktionen. Ihr ausschließliches Ziel ist es vielmehr, durch Höhe, Leuchtkraft und Größe weit in das Umfeld hineinzuwirken.

Bei einer bestimmten Höhenentwicklung würden sie ihre Wirkung weit über das tlw. gewerblich geprägte Gebiet hinaus entfalten. In diesem Fall also in den dicht bewohnten Bereich Oberricklings und die Kleingartengebiete hinein.

Damit wäre die Werbung in solchen Bereichen stark wahrnehmbar, für die die NBauO begründeterweise erhebliche Beschränkungen für Werbeanlagen ausspricht. Dies soll vermieden werden.

Die festgelegte Maximalhöhe der Werbepylone orientiert sich an der Höhe der in der Umgebung vorhandenen Bebauung. Sie bleibt damit unter der Gebäudehöhe von 12 m, die in der Nachbarschaft teilweise erreicht wird.

2.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über das vorhandene Straßennetz: Göttinger Chaussee und Tillystraße gut erschlossen.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist zum einen durch die Stadtbahnlinien 3, 7 und 17 und zum anderen durch Buslinien gewährleistet. Auf der Göttinger Chaussee verkehren die Buslinien Nr. 310, 320, 360, und 365 (Haltestelle „Am Grünen Hagen“), die nächste Stadtbahnstation ist an der Wallensteinstraße gelegen.

Die öffentliche Verkehrsfläche der Tillystraße ist vor einiger Zeit verbreitert worden. Mit dieser Verbreiterung wurde neben der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse vor allem aber eine Aufwertung des öffentlichen Raumes erreicht.

Bei dem konkreten Projekt des Investors sollen ca. 53 Stellplätze entstehen. Durch den zu erwartenden Ziel- & Quellverkehr wird auch die Tillystraße sowie der Verkehrsknoten Tillystraße / Göttinger Chaussee belastet. Für die Göttinger Chaussee wird zurzeit ein Planfeststellungsverfahren für die Verlängerung der Stadtbahn durchgeführt. Im Zuge des Stadtbahnausbaus ist für die Einmündung Tillystraße eine Lichtzeichenanlage vorgesehen. Die zu erwartenden Belastungen sind mit der angrenzenden gewerblichen Nutzung vereinbar.

Der vorgesehene Nahversorgermarkt soll lediglich 200 m² mehr Verkaufsfläche haben als ein Markt der hier gemäß §34 BauGB ohne Planverfahren zugelassen werden könnte. Auch das Verkehrsaufkommen wird daher nicht wesentlich größer sein.

Sollten zurzeit nicht absehbare Betriebsänderungen im Bereich der Tillystraße zu einer erheblichen Zunahme des Verkehrs führen, kann die Leistungsfähigkeit der Einmündung in die Göttinger Chaussee durch eine zusätzliche Rechtsabbiegespur nach Norden verbessert werden.

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Gas und Kanal kann sichergestellt werden. Im Bereich der Parkplätze ist vorgesehen das Niederschlagswasser in Rigolen zu versickern. Dadurch werden die Regenwasserkanäle entlastet und die Grundwasserneubildungsrate verbessert.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers aus diesem Gebiet gilt eine Abflussbeschränkung von 60 l/s ha. Darüber hinausgehende Regenwassermengen sind auf den anzuschließenden Grundstücken, wenn sie über 2000 m² Größe haben, zurückzuhalten und entsprechend verzögert abzuleiten.

3. Umweltschutz

3.1 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt zwischen Göttinger Chaussee und Frankfurter Allee (B 3), zu beiden Seiten wird es von anderen Grundstücken und Gebäuden abgeschirmt. Die Verkehrsbelastung der Göttinger Chaussee im Abschnitt nördlich der „Rehre“ beträgt 10.800 Kfz/12h, auf der Frankfurter Alle verkehren täglich ca. 22.800 Kfz/12h (Stand: Verkehrsmengenkarte von 1995). Im Schallemissionsplan 2000 wurde für das Plangebiet eine Belastung durch den Individualverkehr von 55-60 dB(A) tags ermittelt.

In Anlehnung an die DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau-, die anzustrebende Orientierungswerte in den Baugebieten enthält (hier für Mischgebiet und Kerngebiet 60 dB(A)tags / 50 dB(A)nachts), ist die geplante Nutzung mit diesen Belastungen vereinbar.

3.2 Naturschutz

Das Plangebiet ist heute größtenteils versiegelt. Die Teilfläche auf der die Gärtnerei ansässig war, ist durch Pflanzbeete, Wege und Gebäude komplett versiegelt. Auch der nördlich angrenzende Grundstücksteil ist komplett durch ein Gebäude überbaut. Auf dem südlichen Teil waren Garagen für Busse und ein Stellplatz sowie eine kleine Scherrasenfläche von ca. 240 m² mit 5 Bäumen vorhanden.

Auch das geplante Vorhaben sieht die Versiegelung nahezu des gesamten Plangebietes vor. Der Parkplatz mit 53 Stellplätzen soll durch 7 Bäume gegliedert werden. Soweit für das Gebäude ein Flachdach vorgesehen ist, wird dies mit einer Dachbegrünung ausgeführt.

Die Ableitung des Niederschlagswassers in Rigolen verbessert die Grundwasserneubildung in diesem Bereich und stellt eine Verbesserung für den Naturhaushalt gegenüber dem bisherigen Zustand dar. Insofern wird auch die Überschreitung der der GRZ gemäß §19(4) BauNVO ausgeglichen.

Weiterhin sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan für Gebäudeteile mit Flachdach eine dauerhafte und flächendeckende Begrünung vor.

Durch eine Dachbegrünung kann ein kleiner, aber durchaus wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Umwelt geleistet werden. Zu den Vorteilen zählen:

- das Verbessern kleinklimatischer Verhältnisse und Förderung des Luftaustausches,
- das Bilden von Nahrungs-, Brut - und Ruheplätzen für zahlreiche Tiere,
- das Speichern von Regenwasser,
- die Verbesserung der Wärmedämmung.

Den tlw. als Nachteil aufzuführenden höheren Herstellungs- und Unterhaltungskosten steht eine Verlängerung der Lebensdauer der Dächer gegenüber.

Die Planung bedeutet keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und bereitet somit keinen erheblichen Eingriff vor. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Ein Verlust an Bäumen ist im Rahmen der Baumschutzsatzung zu regeln.

3.3 Altlasten und Verdachtsflächen

Auf dem Grundstück des Busunternehmens (Göttingerstraße 173) ist eine Eigenbedarfstankstelle derzeit noch in Betrieb. Die unterirdischen Tanks werden durch den geplanten Parkplatz des Lebensmittelmarktes tlw. überbaut. Im Bereich von Tankanlagen ist häufig mit Boden- und Grundwasserbelastungen durch defekte Tanks, Einfüllschäden etc. zu rechnen. Wird die Anlage stillgelegt, so ist diese zurückzubauen. Die Belastungsfreiheit des Bodens muss der Unteren Bodenschutz- und Wasserbehörde der Region Hannover gutachterlich nachgewiesen werden.

Gegen eine Nutzung als Parkplatz bestehen keine Bedenken.

4. Kosten für die Stadt

Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem auch die Übernahme der Kosten geregelt wird. Für die Stadt entstehen keine Kosten.

Die Begründung des Entwurfes
aufgestellt:

Der Rat der Landeshauptstadt
Hannover hat der Begründung
des Entwurfes am 07.10.2004
zugestimmt.

Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung, 61.12 August 2004

Heesch
Fachbereichleiter

Seinige
Städt. Oberrat

Die Begründung des Entwurfes
wurde zum Satzungsbeschluss
unverändert übernommen.
Fachbereich Planen
und Stadtentwicklung, Dezember 2004

Der Rat der Landeshauptstadt
Hannover hat der Begründung
der Satzung am
zugestimmt.

Futterlieb
Bereichsleiter