

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

- **Schaffung eines Baurechtes für einen Lebensmittel – Nahversorger mit einer Bruttogeschossfläche von 1200 m² und einer Verkaufsfläche von 900 m².**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1674

Stadtteil: Oberricklingen

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den rückwärtigen Teil des Grundstücks Göttinger Chaussee 169/171 und ein südlich daran angrenzendes, an der Tillystraße gelegenes Teilstück des Grundstückes Göttinger Chaussee 173.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Gewerbegebiet

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet besteht aus einem Grundstücksteil, dass sich ursprünglich in ganzer Länge von der Göttinger Chaussee bis zur Tillystraße erstreckte. Aus diesem Grundstück befand sich bis vor ca. 2 Jahren ein Gartencenter mit über 3000 m² Verkaufsfläche. Seit dem liegt diese Fläche brach.

Sie wird ergänzt durch eine südlich angrenzende Fläche, die von einem Busunternehmen genutzt wurde. Auf diesen zur Disposition stehenden Fläche soll ein Lebensmittel-Nahversorgermarkt mit einer Bruttogeschossfläche von 1200 m² und einer Verkaufsfläche von 900 m² errichtet werden. Die Bebaubarkeit der vorgenannten Flächen richtet sich zurzeit nach §34 BauGB. Es wird als Mischgebiet eingestuft. Auf dieser Grundlage ließen sich hier auch Einkaufsmärkte mit einer Bruttogeschossfläche von 1200 m² errichten. Gleichzeitig hat sich allerdings durch entsprechende Rechtsprechung eine maximale Verkaufsfläche für solche Läden in Wohn- oder Mischgebieten von 700 m² herausgebildet. Da diese Ladengrößen aufgrund des sich vollziehenden Strukturwandels im Einzelhandel nicht mehr den Betreiberkonzepten und den Kundenwünschen entsprechen, soll mit diesem Planverfahren ein Baurecht für einen Lebensmittel-Nahversorger mit 900 m² Verkaufsfläche geschaffen werden.

Der Vorhabenträger hat die Verwaltung gebeten ein Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen

Das geplante Vorhaben liegt in zweiter Reihe zur Göttinger Chaussee, die in diesem Abschnitt die Funktion eines Nebenzentrums erfüllt. Dieses Projekt soll im Zusammenhang mit einem Wohn- und Geschäftshaus realisiert werden, mit dem die vorhandene Baulücke an der Göttinger Chaussee geschlossen werden soll.

Zusammen mit dem bereits etablierten Lidl-Markt südlich der Tillystraße würde dieses Umfeld als Nahversorgungsstandort gestärkt und gesichert werden. Mit diesem Vorhaben würde auch dem Nahversorgungskonzept der Stadt Hannover (auf der Grundlage des Cima-Gutachten entwickelt) entsprochen werden, dass eine unterdurchschnittliche Versorgungsdichte mit entsprechenden Kaufkraftabflüssen im Stadtteil Oberricklingen festgestellt hat. Der geplante Standort verfügt gleichzeitig über eine gute Erreichbarkeit und die entsprechende Mantelbevölkerung aufgrund der westlich der Göttinger Chaussee vorhandenen Wohngebiete. Von daher kann diesem Standort eine integrierte Lage innerhalb des Stadtteils mit einer unmittelbaren Nahversorgungsfunktion zugeschrieben werden.

Die zu errichtenden Gebäude (Verbrauchermarkt und Lager) sind eingeschossig und entsprechen den vorhandenen Strukturen im näheren Umfeld. Die vorhandenen ein- und zweigeschossigen Gebäude und Garagen werden abgerissen.

Die planerischen Zielvorstellungen für dieses Vorhaben lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Langfristige Sicherung der Nahversorgung im südlichen Teil von Oberricklingen in Verbindung mit einer sinnvollen Nachnutzung eines brachgefallenen Gewerbegrundstücks in zentraler Lage.

Erschließung und Verkehr

Die Haupteerschließung des Marktes erfolgt über die Tillystraße von Süden. Hier befinden sich auch die notwendigen Stellplätze, die auch teilweise den Einzelhandelsflächen in dem bereits erwähnten Wohn- und Geschäftshaus zugeordnet sind. Dies hat den Vorteil, dass der Verkehrsfluss in der Göttinger Chaussee durch den An- und Abfahrtverkehr nicht gestört wird. Die Anlieferung des Marktes erfolgt getrennt vom Kundenverkehr über die Tillystraße von Osten.

Umweltverträglichkeit

Das gesamte Baugrundstück wurde bis vor einigen Jahren noch gewerblich genutzt, ist zu großen Teilen bebaut und versiegelt. Einige vorhandene Großgehölze können in die Neuplanung mit integriert werden.

Kosten

Durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen für die Stadt keine Kosten.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, April 2004

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 28.04.2004