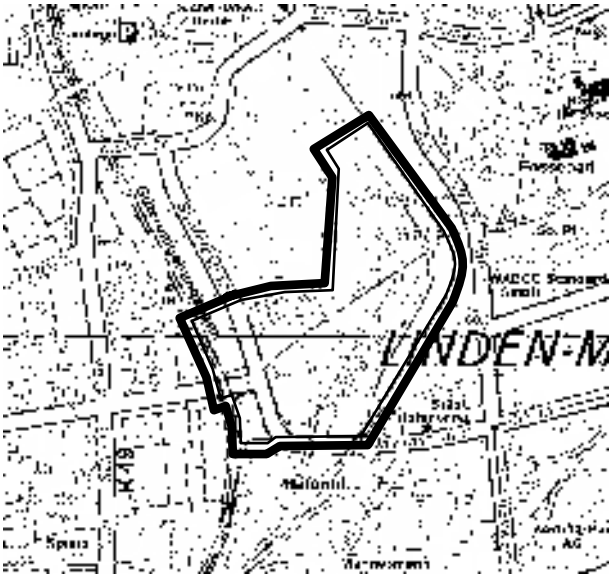
B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 630,1. Änderung
- Lindener Hafen (Süd) -



Stadtteil: Linden- Mitte und Limmer

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke die umgrenzt werden durch die Güterumgehungsbahn, die Lagerstraße und deren Verlängerung nach Westen, die neue Speicherstraße, die Nordgrenze des Grundstücks „Neue Speicherstraße 18“, das Hafenbecken und dessen Verlängerung bis zur Davenstedter Straße, die Davenstedter Straße und die Schörlingstraße.

1 Zweck des Bebauungsplanes

Der Lindener Hafen verfügt neben den klassischen Standortvorteilen älterer, innerstädtischer Industriegebiete mit Bahnanschluss, unmittelbarer Nähe zu einem großen "Arbeitskräftepotential" und gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr als Besonderheit noch über den Anschluss an den Binnenschiffverkehr auf dem Mittellandkanal über den Stichkanal Linden, und die Anlage für den kombinierten Ladeverkehr (KLV) westlich des Bartwegs.
Aufgrund dieser vorhandenen Infrastruktur sollen diese Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen bewahrt und entwickelt werden. Einzelhandel soll ausgeschlossen werden.
Weiterhin soll die Art der Nutzung auf die Vorschriften der aktuellen Baunutzungsverordnung umgestellt werden.

Allgemein ist zu beobachten, dass bei geringer Nachfrage durch produzierendes Gewerbe oder Dienstleistungsunternehmen auch Anfragen im Hinblick auf eine Nutzung durch Einzelhandel bekannt werden. Würde dem nachgegeben, so würde dies - unabhängig von der Frage der Auswirkungen auf Nahversorgung und Innenstadt - absehbar zu Bodenpreiserhöhungen führen, die eine gewerbliche Weiternutzung der verbleibenden Restflächen immer unwahrscheinlicher machen würden. Dies trifft ebenso auf Vergnügungsstätten zu.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche und teilweise als Fläche für die Eisenbahn sowie teilweise als Wasserfläche dargestellt. Der Bereich liegt teilweise im Bergsenkungsgebiet. Weiter ist ein Umspannwerk dargestellt. Die Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2 Städtebauliche Ziele

2.0 Örtliche und planungsrechtliche Situation

Im Plangebiet sind Großhandelsbetriebe, produzierende Betriebe, sowie Logistikunternehmen ansässig. Einzelhandelsbetriebe sind bisher nicht vorhanden, auch Anfragen in Bezug auf Einzelhandel sind bisher hier noch nicht bekannt. Die Nutzung der Flächen für gewerbliche und industrielle Zwecke soll durch die Bebauungsplanfestsetzung langfristig sichergestellt werden.

Für den Planbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 630 aus dem Jahr 1976, der im wesentlichen Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, einer Baumassenzahl von 7,0 sowie Bauhöhen von 85 m ü. NN ausweist. Im westlichen Teil, am Bahndamm entlang, nahe dem Wohngebiet an der Golternstraße, sind III- geschossig bebaubare Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 2,0 ausgewiesen. Für das Maß der Nutzung sind Ausnahmen vorgesehen.
Die Festsetzungen gelten im Zusammenhang mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968. Nach dieser Fassung sind in Gewerbegebieten grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe ohne Flächenbeschränkung zulässig, soweit sie nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen. Einkaufszentren und Verbrauchermärkte schließt dieser Plan durch textliche Festsetzung aus; hinsichtlich anderer Einzelhandelsformen bleibt er jedoch unbestimmt.

Das Regionale Raumordnungsprogramm stellt für das Plangebiet weder einen Standortbereich noch einen Ergänzungsbereich für Einzelhandel dar, jedoch 1 Einzelstandort für großflächige Einzelhandelsnutzungen (Baumarkt), der keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nebenzentren hat und die sich aufgrund seiner Großflächigkeit nicht anderweitig integrieren lässt. Dieser ist aufgrund eines ehemals hier ansässigen Baustoffhandels dargestellt. Der Betrieb ist verlagert worden.

Für den Stichkanal Linden nördlich des Fössedükers ist als Gewässer I. Ordnung ein Gewässerrandstreifen von beidseitig 10 m und für die Fösse als Gewässer II. Ordnung ein Gewässerrandstreifen von beidseitig 5 m zu beachten.

2.1 Bauland

Im Raum Hannover sind derzeit noch weitgehend ausgeglichene Versorgungs- und intakte Zentrenstrukturen vorhanden. Seit einigen Jahren ist ein verstärkter Ansiedlungs- und Erweiterungsdruck großflächiger Einzelhandelsbetriebe festzustellen. Neben dem Netz der Zentralen Orte bildet sich mittlerweile ein sekundäres Standortnetz für großflächigen Einzelhandel heraus. Angesichts des Strukturwandels im Einzelhandel hinsichtlich der Betriebstypen und der Standortpräferenzen und den damit ausgelösten vielfältigen Auswirkungen auf die traditionell gewachsenen Zentren- und Versorgungsstrukturen ist jedoch eine planerische Koordination zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zunehmend erforderlich geworden. Um Fehlentwicklungen im Plangebiet zu verhindern, wird hier die Zulässigkeit von Einzelhandel unmissverständlich geregelt. Dazu werden lediglich die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes präzisiert.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zum einen sollen die Flächen wegen der vorhandenen Gleisanschlüsse und dem vorhandenen Wasserstraßenanschluss für Gewerbe- und Industriebetriebe vorbehalten sein.
Zum anderen ist es Ziel, die Ansiedlung des Einzelhandels auf städtebaulich integrierte Standorte zu lenken, bestehende Zentren zu stärken und im Gegenzug die Ansiedlung an ungeeigneten Standorten zu verhindern. Flächen, die sich für gewerbliche oder industrielle Nutzungen im Stadtgebiet eignen sind nur begrenzt verfügbar.

Durch das Vordringen großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebiete alten Planungsrechts könnten sich besondere Probleme ergeben, da hier die Restriktionen für großflächigen Einzelhandel der späteren BauNVO nicht gelten. So ist großflächiger Einzelhandel nur schwer zu steuern und zu verhindern. Daher soll der vorhandene Bebauungsplan an die aktuelle BauNVO angepasst werden.
Weiterhin soll auch der Einzelhandel unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit in Gewerbe- und Industriegebieten ausgeschlossen werden, um funktionsfähige und für die gewerblichen Nutzungen attraktive Gewerbe- und Industriegebiete zu erhalten.

Die städtebaulichen Auswirkungen von Einzelhandelsbetrieben in diesem Bereich würden im Widerspruch zur angestrebten Raum- und Siedlungsstruktur stehen. Zu den Auswirkungen gehören:

- die extensive Flächeninanspruchnahme an nicht integrierten, vorrangig auf den Kfz-Verkehr ausgerichteten Standorten,
- Bildung von zentrengefährdenden Fachmarktagglomerationen,

- Angebot von innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der gewachsenen Zentrums- und Marktbereiche,
- Schwächung der Nahversorgungsstrukturen in den Stadt- und Ortsteilen von Davenstedt, Linden und Limmer.

Die Stadt Hannover hat sich in den letzten Jahren immer wieder mit den Fragen des Einzelhandels befasst. Die erarbeiteten Ziele haben heute noch ihre Gültigkeit. Das Rahmenkonzept für Einzelhandel in der Stadt Hannover aus dem Jahr 1985, wurde durch das Rahmenkonzept für Fachmarktstandorte 1992, das Konzept für großflächige, flächenextensive Fachmärkte 1996 und zuletzt durch das „Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover“ der Firma Cima in 2002 aktualisiert. Die Zielaussagen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die wohnungsnahe Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs soll in den Stadtteilen durch Stützung der Nachbarschaftsläden und der lokalen Einkaufsbereiche erhalten werden.
- Die Attraktivität und zentrale Funktion der Innenstadt für Hannover und für das Umland soll erhalten und verbessert werden.
- Kraftfahrzeugverkehr soll durch ortsnahe Angebote vermieden werden. Standorte für den Einzelhandel sollen am öffentlichen Personennahverkehr orientiert sein.

Das Konzept für großflächige, flächenextensive Fachmärkte fordert u.a. den

- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten, da Hannover nicht allein auf den Dienstleistungssektor setzen kann. Es werden auch Arbeitsplätze im produzierenden Sektor benötigt. Er ist zugleich die Basis auf der sich der Dienstleistungssektor erst entfalten kann. An Standorten an denen der Einzelhandel Fuß gefasst hat, verschlechtern sich die Chancen für Produktionsbetriebe durch höhere Preise bei Grundstücken, Pachten und Mieten.

Diese Ziele sind auch Bestandteil der Leitlinien für die Nahversorgung, die 2003 vom Rat der Stadt beschlossen wurden.

Im Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover vom August 2002 (CIMA) wird keine Aussage zum Plangebiet und dessen näherer Umgebung gemacht.

Das Plangebiet liegt zwischen den bewohnten Bereichen der Stadtteile Linden und Davenstedt in einer Entfernung, die üblicher Weise nicht zu Fuß zurückgelegt wird. Es handelt sich daher auch nicht um einen integrierten Standort.

Leerstehende Gewerbehallen und freie Grundstücke in Gewerbegebieten sind aufgrund ihrer Größe und der damit einhergehenden Flexibilität, von großem Interesse für den Einzelhandel, der sich hier zu größeren Einheiten entwickeln könnte. Von daher kann es auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit leicht zur ungewollten Agglomeration von Einzelhandelsangeboten kommen. Diese können in ihrer Koppelung durch Kaufkraftabzug insbesondere den Bestand von Nebenzentren gefährden. Vor allem durch die Kombination von Lebensmitteln mit anderen zentrenrelevanten Gütern und den Randsortimenten der flächenextensiven Betriebe kann es zu Existenz-gefährdenden Entwicklungen für die Nebenzentren führen. Weiter führt die vom Einzelhandel häufig ausgehende Eigendynamik dazu, dass das betroffene Gewerbegebiet durch die Sogwirkung des Einzelhandels in Verbindung mit einem steigenden Grundstückspreisniveau an Attraktivität für gewerbliche Nutzungen verliert. Angesichts der knappen GE/GI-Reserven im hannoverschen Stadtgebiet, die auch nicht erweiterbar sind, sollen funktionsfähige Gewerbegebiete, die darüber hinaus über einen Bahnanschluss und teilweise auch Hafenanschluss verfügen, erhalten und weitgehend von Einzelhandel freigehalten werden. Brachgefallene Flächen sollen erneut eine hafenaffine gewerbliche Nutzung erhalten, die die Infrastruktur nutzt.

In diesem Zusammenhang sollen konzeptionelle Grundlagen aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm zum Schutz der gewachsenen Zentrenstruktur hier umgesetzt werden. Dieser Bereich ist nicht als Standort für Einzelhandelsnutzungen dargestellt. Bei dem dargestellten Einzelhandelsstandort wurde einem ehemaligen Baustoffhandel Rechnung getragen. Dieser hat sich jedoch an einem anderen Standort etabliert.

Der Verkauf an Endverbraucher, der in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen in Verbindung steht, soll als Ausnahme zulässig sein. Ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten kann zu Rechtsunsicherheiten und nicht beabsichtigten Härten bei branchenüblich händlerisch Tätigen führen. Handwerksbetriebe sollen die Produkte, die sie verarbeiten, weiterhin auch verkaufen können.

Die bisherige Möglichkeit Einzelhandel zu betreiben wurde im Plangebiet bisher nicht in Anspruch genommen. Im Übrigen ist das Planungsrecht hier älter als 7 Jahre. Nach Ablauf dieser Frist können Entschädigungen aufgrund der Änderung des Planungsrechtes nur für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangt werden.

Für bereits ausgeübte Nutzungen wird das künftige Planungsrecht keine Änderungen mit sich bringen. Unabhängig davon gelten die Grundzüge des Bestandsschutzes.

Im Plangebiet sollen Werbeträger als Nebenanlagen im Sinne von §14 (1) BauNVO (z.B. Werbepylone) nur bis zu einer Höhe von 12 m über der Höhe der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche zulässig sein. In letzter Zeit ist zu beobachten, dass vermehrt Betriebe durch besonders hohe Werbeträger auf sich aufmerksam machen möchten.

Ihr Ziel ist es, durch Höhe, Leuchtkraft und Größe weit in das Umfeld hineinzuwirken. Ab einer gewissen Höhenentwicklung würden sie ihre Wirkung weit über das gewerblich geprägte Gebiet hinaus entfalten. Im vorliegenden Fall wären die westlich angrenzenden Kleingärten sowie die dicht bewohnten Bereiche der angrenzenden Stadtteile und die Naherholungsgebiete des Lindener Bergs betroffen. Damit wäre die Werbung in solchen Bereichen stark wahrnehmbar, für die die NBauO begründeterweise erhebliche Beschränkungen für Werbeanlagen ausspricht. Weiter kann dies zu einer unerwünschten Veränderung des vorhandenen Orts- bzw. Landschaftsbildes führen. Dies soll vermieden werden.

Der zeichnerische Teil dieses B-Planes wird bei diesem Änderungsverfahren nicht verändert. Er soll in Zusammenhang mit der aktuellen Baunutzungsverordnung gelten.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist für die vorgenannten gewerblichen Nutzungen ausreichend erschlossen. Die übergeordneten Hauptverkehrsstraßen (Westschnellweg(B6) und Bückeburger Allee (B65)) sind über die Hermann Ehlers-Allee oder die Fössestraße, die ebenfalls ausreichend dimensioniert sind, zu erreichen. An der Kreuzung Bauweg / Davenstedter Straße befindet sich eine Bus- und Stadtbahnhaltestelle.

Leitungen und Kanäle sind in den öffentlichen Straßen vorhanden.

3 Umweltverträglichkeit

3.1 Naturschutz

Die Änderung des Planungsrechtes hat auf Natur und Landschaft keine Auswirkungen. Es werden nur bestimmte Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

Eingriffe in den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten, da schon der rechtskräftige Bebauungsplan die Ausweisung von Bauflächen mit einer GRZ von 0,6 vorsah. Diese Ausnutzungsziffer sowie die überbaubare Grundstücksfläche sollen nicht verändert werden.

3.2 Altlasten und Verdachtsflächen

Im Bereich des Bebauungsplanes verzeichnet das Verdachtsflächenkataster mehrere Hinweise auf Verdachtsflächen sowie Schadensfälle. Eine solche Situation ist für langjährige Industrie- und Gewerbegebiete typisch. Für das Ziel dieses Bebauungsplanes „Einschränkung von Einzelhandel“ kann von der Erkundung von Verdachtsflächen im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens abgesehen werden. Im Baugenehmigungsverfahren muss im Einzelnen dem Verdacht auf schon bekannten Bodenbelastungen bzw. Kontaminationen nachgegangen werden.

Für eine Versickerung von Niederschlagswasser sowie für eine Grundwasserbenutzung im Zusammenhang mit Bautätigkeiten ist grundsätzlich eine Erlaubnis der Region Hannover - Untere Wasserbehörde - erforderlich.

4 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Die Begründung wurde zum Satzungsbeschluss in den Abschnitten 2.0 und 3.2 ergänzt.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung 61.12

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12, 15.08.05

--