

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

Festsetzung eines Gewerbegebietes und Ausschluss von Spielhallen und Tankstellen

Bebauungsplan Nr. 1845 – Göttinger Chaussee - neue Trasse B3

Stadtbezirk: Ricklingen

Stadtteil: Oberricklingen

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1845 wird begrenzt durch die Straße Göttinger Chaussee, den Mühlenholzweg, die Frankfurter Allee (B3) und die planfestgestellte Trasse der B3 (Ortsumgehung Hemmingen).

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gewerbliche Flächen dar, die sich über das Plangebiet hinaus weiter nach Norden erstrecken.

Im Umfeld des Geltungsbereichs sind angrenzend im Osten und Westen Hauptverkehrsstraßen und daran angrenzend ein Wald und Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

1. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Beschreibung des Plangebiets

Im Plangebiet befinden sich im Nordosten ein Steinmetz sowie im Süden das Gebäude der Neuen Landweherschänke. Durch den Ausbau der B3 werden Teile des Grundstücks der Landweherschänke beansprucht, sodass Nebengebäude abgerissen werden mussten. Südlich des Geltungsbereichs wird die Brücke für die neue Trasse der B3 errichtet. Mittig zwischen Landweherschänke und Steinmetz liegt ein privater Parkplatz. Vor allem in dem an die B3 angrenzenden Bereich sowie im Bereich um die Landweherschänke wird das Plangebiet durch Bäume eingefasst.

Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gibt es bisher keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Geplante Vorhaben werden zur Zeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt.

2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Ausbau der B3 Ortsumgehung Hemmingen und die dann folgende Stadtbahnverlängerung der A-Linie greifen in die Grundstücks- und Gebäudestruktur ein. Durch die sich verbessernde Erschließungsgunst entsteht Potential für eine neue städtebauliche Entwicklung.

Mit dem Bau der Stadtbahnverlängerung nach Hemmingen wird im Nahbereich des Plangebiets ein Hochbahnsteig entstehen. Städtebaulich bieten sich hier Chancen hochwertigere und arbeitsplatzintensive Nutzungen anzusiedeln. Dies würde auch den Stadteingang akzentuieren.

3. Verfahren nach § 13a BauGB

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans dienen einer Nachverdichtung und Neuordnung und somit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte

Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen. Das gesamte Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 7.200 m². Der Grenzwert wird damit deutlich unterschritten.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

4. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen

Das Plangebiet bildet gemeinsam mit dem Gartendenkmal Ricklinger Stadtfriedhof den Stadt-/Stadtteileingang Hannovers bzw. Oberricklingens von Süden. Der Bereich ist geprägt von friedhofsbezogenem Gewerbe. Steinmetzbetriebe und Gärtnereien hatten sich um den Haupteingang angesiedelt. Durch den Ausbau der B3 sowie die Stadtbahnverlängerung bietet das Grundstück nun aufgrund seiner Lagegunst Potential für arbeitsplatzintensive Nutzungen. In diesem städtebaulichen Kontext und auch durch die Nähe des Gartendenkmals Friedhof sind Tankstellen und in ihrer Erscheinung problematische Nutzungen wie Spielhallen keine adäquaten Nutzungen. So würden die Agglomerationstendenz von Vergnügungsstätten und Spielhallen sowie die auffällige Werbung die städtebauliche Situation im Eingangsbereich des Ricklinger Stadtfriedhofs negativ beeinflussen. Daher werden Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen. Außerdem sollen flächenextensive Nutzungen, wie beispielweise Tankstellen, die der geplanten Erschließungsgunst durch den ÖPNV entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1845 soll eine klare städtebauliche Kontur zur Göttinger Chaussee festgesetzt werden. Die Art der Nutzung für diesen Bereich soll im gewerblichen Sektor liegen. Zulässig sollen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude oder Gebäude für sportliche, soziale oder kulturelle Zwecke sein. Die Geschossigkeit soll auf mindestens 2 bis maximal 3 Geschosse festgesetzt werden.

Der Fortbestand der Landwehrschanke mit gastronomischer Nutzung ist ein weiteres Ziel der Planung. Bezüglich des Steinmetzbetriebs werden im weiteren Verfahren Sicherungsmöglichkeiten im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO geprüft.

5. Infrastruktur

Der Geltungsbereich ist eingebettet in die örtliche Infrastruktur. Im Zuge des Ausbaus der Stadtbahnlinie Richtung Hemmingen wird auf der Göttinger Chaussee nördlich des Friedhofseingangs eine Stadtbahnhaltestelle errichtet, die somit vom Plangebiet aus fußläufig zu erreichen ist. Im weiteren Verlauf an der Göttinger Chaussee ist eine Versorgung mit

Lebensmitteln möglich. Dort sind auch weitere Versorgungseinrichtungen und zwei Tankstellen vorhanden.

6. Erschließung und Verkehr

Über die Göttinger Chaussee und die B3 ist das Gebiet an das innerstädtische und das überörtliche Straßennetz angebunden und gut für den Individualverkehr erschlossen. Der ÖPNV wird für das Plangebiet über Busse und Regiobusse realisiert. Außerdem ist der Bereich an das örtliche und regionale Radwegenetz sehr gut angeschlossen.

Durch die Stadtbahnverlängerung und den damit verbundenen Ausbau der Göttinger Chaussee entsteht ein neues breiteres Profil. Die Nebenanlagen verschieben sich auf der Basis des Planfeststellungsverfahrens in die anliegenden privaten Grundstücke.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Unabhängig davon würde die Planung rechtlich keine Eingriffe vorbereiten, da bereits Baurecht nach § 34 BauGB besteht.

Auf der Fläche befindet sich zum Teil umfangreicher älterer Baumbestand. Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung sind anzuwenden.

8. Kosten

Die Kosten werden im weiteren Verfahren geprüft.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Oktober 2016

Heesch

(Fachbereichsleiter)

61.12 / 11.10.2016