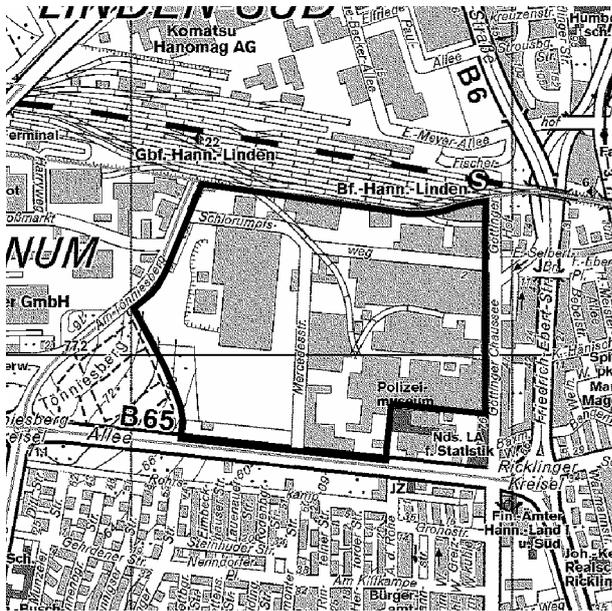


Begründung

Bebauungsplan Nr. 1718 - Gewerbegebiet Ricklingen -



Stadtteil: Ricklingen

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird umgrenzt im Norden von den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG (Güterbahnhof Linden), im Osten von der Göttinger Chaussee, im Süden von der Bückeburger Allee und im Westen von den Kleingärten an der Straße Am Tönniesberg (Kolonie Hans Hache). Ein geringer Teil dieser Kleingartenkolonie liegt innerhalb des westlichen Randes des Plangebietes. Es handelt sich um ein Teilstück des Flurstücks 134/21, das der Mercedes-Benz-AG gehört und ansonsten dem Versuchsgelände zuzurechnen ist.

1. Zweck und städtebauliche Ziele der Bebauungsplanaufstellung

Der Bereich zwischen den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG im Norden, der Göttinger Chaussee im Osten, Bückeburger Allee im Süden und den Kleingärten an der Straße Am Tönniesberg sowie der Straße Am Tönniesberg im Westen ist durch produzierende Gewerbebetriebe und Logistikunternehmen geprägt. Das Gebiet ist im Zusammenhang bebaut und unbeplant. Für die Lage der Straßen gelten die Fluchtlinienpläne Nrn. 491, 493, 496, 818, 826 und 866. Vorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Eigenart der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen entspricht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Nach § 34 Abs. 2 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben daher nach § 8 BauNVO.

In einem Gewerbegebiet im Sinn von § 8 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Gewerbebetriebe in Form von Einzelhandelsnutzungen aller Art wären somit bis zu einer Verkaufsfläche bis zu 800 qm zulässig. Bisher ist Einzelhandel nicht vorhanden. Im Frühjahr 2008 wurde ein Bauantrag wegen einer beabsichtigten Nutzungsänderung in einen Gebrauchtwagenhandel gestellt, der wieder zurückgezogen wurde. Eine Bauvoranfrage für einen SB-Lebensmittelmart mit angegliedertem Drive-In-Restaurant wurde im Mai 2008 zurückgestellt und ist noch nicht abschließend beschieden. Das Plangebiet umfasst eines der wenigen Gewerbegebiete, die relativ zentrumsnah gelegen sind.

Mit der Planaufstellung wird das Ziel verfolgt, bestehende zentrale Versorgungsbereiche auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung zu erhalten und zu entwickeln (§ 9 Abs. 2a BauGB).

Grundlage dieser Zielsetzung sind die informellen Konzepte der Landeshauptstadt Hannover zum Einzelhandel (Rahmenkonzept für Einkaufsstandorte 1985, Fachmarktkonzept von 1992, Konzept zur Ansiedlung großflächiger flächenextensiver Einzelhandelsbetriebe 1996 sowie Nahversorgungskonzept Hannover 2002 mit Ratsbeschluss zu den Leitlinien zur Nahversorgung vom 11.9. 2003)

Kernaussage dieser Konzepte ist die Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in den zentralen Einkaufsstandorten in der City und den Stadtteilen. Fachmärkte sind in Nutzungsmischung auch an den Hauptausfallstraßen mit Stadtbahnanschluss zulässig. Gewerbegebiete sollen dagegen generell keine Standorte für Einzelhandel sein. Dies deckt sich auch mit dem Grundsatz der Regionalplanung, wonach Baurechte für Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit möglichst ausgeschlossen werden sollen.

Nach den vorliegenden Konzepten zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche gibt es an folgenden Standorten Lebensmittel-Nahversorger, die wohnungsnah liegen und damit fußläufig gut erreichbar sind. Sie wären von einer weiteren Standortbildung im Plangebiet negativ betroffen:

Ricklinger Stadtweg: August-Holweg-Platz bis Beekestraße

Göttinger Chaussee: Bückeburger Allee (ehemals „Ympas“) bis südlich Tillystraße

Wallensteinstraße: Höhe Am Sauerwinkel

Mühlenberg: Mühlenbergzentrum

Der Bebauungsplanbereich ist weder im Regionalen Einzelhandelskonzept noch in den städtischen Konzepten zum Einzelhandel als Standort für Einzelhandel vorgesehen. Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es daher, gemäß dem bestehenden Einzelhandelskonzept die bestehende wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung zu sichern und für das Plangebiet die Ansiedlung von Einzelhandel, der grundsätzlich zulässig wäre, auszuschließen.

Zur Steuerung des Einzelhandels und zum Schutz der oben genannten gewachsenen Einkaufsstandorte als zentrale Versorgungsbereiche soll im Bebauungsplan Nr. 1718 ein Ausschluss des Einzelhandels vorgenommen werden. Dieser Ausschluss ist Ergebnis einer sachgerechten Abwägung von Interessen, nämlich einerseits der Möglichkeiten der gewerblichen Nutzung der Grundstücke im Plangebiet, andererseits des Zentrumschutzes und der Sicherung der bestehenden verbrauchernahen und fußläufig möglichen Versorgung der Bevölkerung.

Außerdem soll der Tendenz entgegengewirkt werden, dass sich Einzelhandelsbetriebe bzw. Ansammlungen von kleineren Einzelhandelsbetrieben im Hinblick auf die Lagegunst des Plange-

bietet für motorisierte Kundschaft an der B 65 (Bückeburger Allee) außerhalb der Wohngebiete ansiedeln.

Quasi als positive Begleiterscheinung wird erreicht, dass angesichts des ohnehin knappen Angebotes an geeigneten Gewerbeflächen dieser Bereich vorrangig Gewerbebetrieben des Handwerks sowie des produzierenden Gewerbes vorbehalten bleibt. Gewerbegebiete (sowohl faktische als auch mit Bebauungsplan festgesetzte) sollen der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die auf diese Gebietsfestsetzung angewiesen sind. Einzelhandelsnutzungen sind gerade kein Wesensmerkmal von Gewerbegebieten. Dies trifft auch für das Plangebiet zu. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Kerngebieten und eigens dafür vorgesehenen Sondergebieten unterzubringen. Ein besonderer Bedarf für Einzelhandelsausschlüsse in Gewerbegebieten hat sich bereits in der Vergangenheit zunehmend deshalb ergeben, weil der Rückgang des produzierenden Gewerbes vermehrt zu Leerständen geführt hat. Insbesondere leer stehende Hallen ließen sich ohne großen Aufwand in großflächige Einzelhandelsbetriebe umwandeln. Damit werden diese Flächen aber dauerhaft dem Gewerbe entzogen, zumal Einzelhandelsnutzungen in der Regel höhere Mieten zahlen und damit die eingesessenen Gewerbebetriebe verdrängen, die nicht über die entsprechende Rendite verfügen.

2. Festsetzungen

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der das Plangebiet als gewerbliche Baufläche darstellt.

Die Eigenart des Plangebiets als Gewerbegebiet („GE“) wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gesichert. Da im „GE“ gemäß § 8 BauNVO auch Einzelhandel zulässig wäre, soll dieser aus den vorgenannten Gründen ausgeschlossen werden. Der Verkauf an Endverbraucher soll ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und sich nach seinem Umfang eindeutig unterordnet.

Weiterhin sollen Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der im Plangebiet arbeitenden Bevölkerung (Kiosk, Zeitschriften- und Tabakläden o.ä.) ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Verfahren

Mit der Novelle zum BauGB 2007 ist der § 9 Abs. 2a BauGB eingefügt worden. Danach kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) durch einen Bebauungsplan festgesetzt werden, dass zur Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungseinrichtungen von den nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen nur bestimmte Nutzungen zulässig sind, bzw. bestimmte Nutzungen nur ausnahmsweise oder nicht zulässig sind. Damit soll dem Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Rechnung getragen werden. Für das Plangebiet liegen die Voraussetzungen des § 9 Abs. 2a BauGB im bisher nicht beplanten Bereich vor. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen werden. Ebenfalls wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

4. Umweltschutz

Durch die im Bebauungsplan Nr. 1718 getroffenen Festsetzungen wird die bestehende Nutzung nicht verändert. Da der Ausschluss von Nutzungen nur der Steuerung von Einzelhandel dient und keine Eingriffe in die Natur zu erwarten sind, ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

5. Kosten für die Stadt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1718 entstehen der Stadt keine Kosten.

Die Begründung des Entwurfs wurde zum Satzungsbeschluss im Abschnitt 3 ergänzt bzw. überarbeitet.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Mai 2009

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

61.12 / 18.05.2009

(Heesch)
Fachbereichsleiter