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

- **Umstellung von Art und Maß der baulichen Nutzung auf die Vorschriften der Baunutzungsverordnung von 1990**
- **Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Ausnahmen für großflächige flächenextensive Einzelhandelsbetriebe und im Zusammenhang mit Produktion, Ver- und Bearbeitung.**

Bebauungsplan Nr. 418, 3. Änderung

Stadtteil: Bornum

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke die umgrenzt werden durch die Güterumgehungsbahn, die Straße "Am Tönniesberg", die Nenndorfer Chaussee, die Bornumer Straße, die Südgrenze des Grundstückes Bornumer Straße 168 und die Straße "An der Feldmark".

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Gewerbegebiet und Hauptverkehrsstraße

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Für den Planbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 418, der hier Gewerbegebiete mit den Ausnutzungsziffern: III- geschossig, GRZ: 0,6, GFZ: 1,6, sowie Mischgebiete mit den Ausnutzungsziffern: II- geschossig, GRZ: 0,4, GFZ: 0,7 ausweist. Im nördlichen Teil ist auch ein IV- geschossig bebaubares Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,0 sowie eine Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen.
Seit der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 1984 gelten die Festsetzungen im Zusammenhang mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977.

Im Plangebiet waren bis vor kurzem 3 großflächige Baumärkte vorhanden. Durch die Verlagerung bzw. Aufgabe von 2 Märkten sind hier Gewerbeflächen frei geworden, auf die nun großflächige Märkte drängen, mit Sortimenten, die an diesem Standort nicht mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept vereinbar sind.
Verschiedene Unternehmen, bekundeten bereits ihr Interesse an diesen Flächen um hier großflächigen Einzelhandel mit den verschiedensten Sortimenten zu planen.

Kommentar: etablieren?

Die gut durch den Individualverkehr erschlossene Lage sowie die bisherige Nutzung durch großflächigen Einzelhandel machen die Flächen dafür interessant.
Die städtebaulichen Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben stehen jedoch im Wiederspruch zur angestrebten Raum- und Siedlungsstruktur. 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 (z.B. Oberricklingen und Mühlenberg).

Dies macht eine planerische Koordination und Regelung der Einzelhandelsentwicklung erforderlich, um die weitere Entwicklung hier gezielter steuern zu können.

2. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen

Der Planbereich ist Bestandteil eines größeren zusammenhängenden Gewerbegebietes, das sich von der Bückeburger Allee bis an den Güterbahnhof Linden erstreckt. Der Planungsbereich selber ist geprägt durch Großhandelsbetriebe und weitere gewerbliche Gebäude.
Im Zusammenhang mit der Aufgabe von größeren Teilen der Gewerbeflächen sollen konzeptionelle Überlegungen aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm zum Schutz der gewachsenen Zentrenstruktur hier umgesetzt werden. Das regionale Raumordnungsprogramm stellt im Plangebiet keinen Standortbereich für Einzelhandel dar, jedoch 3 Einzelstandorte für großflächige Einzelhandelsnutzungen (Baumärkte), die keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nebenzentren haben und die sich aufgrund ihrer Großflächigkeit nicht anderweitig integrieren lassen. Auch im Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover vom August 2002 (CIMA) wird empfohlen in diesem Bereich den Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zuzulassen. Jedes weitere Einzelhandelsvorhaben würde die Versorgung in den angrenzenden Verdichtungsbereichen (z:B: Mühlenberg Zentrum) gefährden. Für den vorhandenen Lebensmittelmarkt an der Bornumer Straße sind die Grundsätze des Bestandsschutzes anzuwenden.
Um die Bebauung der frei gewordenen Flächen in einem kontrollierbaren Verfahren zu steuern, sollen die zukünftigen Festsetzungen neben den üblichen gewerblichen Nutzungen – bei Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben – ausnahmsweise großflächigen Einzelhandel mit flächenextensiven oder nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Möbel, Teppich-, Baumarkt) zulassen.
Diese Ausnahmeregelung setzt voraus, dass ein solcher großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 (Abs. 3) Baunutzungsverordnung keine Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung hat.

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 weitere Ausnahme ebenfalls zulässig sein.
Der zeichnerische Teil dieses B-Planes wird bei diesem Änderungsverfahren nicht verändert.

3. Erschließung

Das Plangebiet ist für die vorgenannten gewerblichen Nutzungen ausreichend erschlossen. Die übergeordneten Hauptverkehrsstraßen (Bornumer Straße und Bückeburger Allee) sind über die Nenndorfer Chaussee, "Am Großmarkt" und "Am Tönniesberg", die ebenfalls ausreichend dimensioniert sind, auf kurzem Wege zu erreichen. Im Einmündungsbereich der Nenndorfer Chaussee auf die Bornumer Straße befindet sich eine Bushaltestelle.

4. Umweltverträglichkeit

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich eine große Zahl von Verdachtsflächen sowie Schadensfälle und eine Altablagerung. 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 Bodenbelastungen bzw. Kontaminationen nachgegangen werden.
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 soll nicht verändert werden.

5. Kosten

Durch diese Bebauungsplanänderung entstehen keine Kosten für die Stadt.

Aufgestellt:
Fachbereich Planen
und Stadtentwicklung, Januar 2004

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.13 / 15. Januar 2004

--