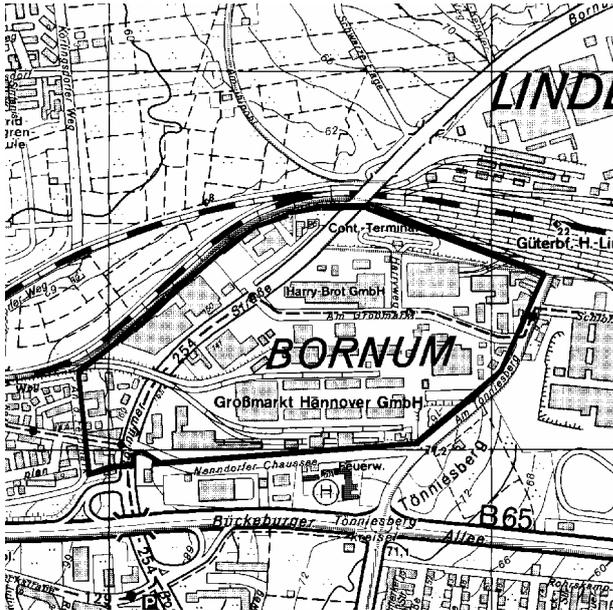


B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 418, 3. Änderung

- Bornumer Straße -



Stadtteil: Bornum

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

1 Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist Bestandteil eines größeren zusammenhängenden Gewerbegebietes, welches sich von der Güterumgehungsbahn bis hin zur Bückeburger Allee erstreckt. Der Planungsbereich selber ist geprägt durch Großhandelsbetriebe, Speditionen und weitere gewerbliche Gebäude. In diesem Bereich sind teilweise Gewerbeflächen aufgegeben worden. Verschiedene Grundeigentümer planen als Nachnutzung auf diesen Flächen Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln.

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 neu geregelt. Es werden lediglich die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes geändert.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gewerbegebiet und teilweise als Fläche für die Eisenbahn dargestellt. Die Bornumer Straße ist als Hauptverkehrsstraße eingetragen. Die Planungsziele sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Städtebauliche Ziele

2.0 Örtliche und planungsrechtliche Situation

Im Plangebiet ist eine Vielzahl an Betrieben vorhanden, darunter sind produzierende Betriebe, Großhandelsbetriebe sowie ein Baumarkt, Speditionen, Bürogebäude, eine Tankstelle und eine Autowaschanlage. Teilweise verfügen die Gewerbegebiete über einen Bahnanschluss.

Zurzeit gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 418 von 1968 in Verbindung mit der Bau-nutzungsverordnung von 1977 (B-Plan 418,1. Änderung). Auf dieser Grundlage wären Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 1500 m² Bruttogeschossfläche planungsrechtlich zulässig.

Die 2. Änderung regelt den Zuschnitt des Mischgebietes an der Straße "An der Feldmark" im Süden des Plangebietes neu. Für eine Fläche von ca. 100 m² gilt hier bereits die Baunutzungsverordnung von 1990.

Im Plangebiet sind 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 ausgewiesen. 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 (siehe auch Anlage zur Begründung).

Im Plangebiet ist ein Verbrauchermarkt vorhanden. Für diesen, wie auch für den erwähnten Baumarkt, gelten bei dem derzeitigen Planungsrecht die Grundzüge des Bestandschutzes.

Das Regionale Raumordnungsprogramm stellt für das Plangebiet 3 Baumarktstandorte dar. Diese Fachmarktstandorte sind bereits überwiegend raumordnerisch positiv beurteilt und bedürfen keiner weiteren raumordnerischen Abstimmung.

2.1 Bauland

Bis vor ca. 2 Jahren waren im Plangebiet großflächige Baumärkte an 3 Standorten vorhanden. Durch die Verlagerung bzw. Aufgabe von 2 Märkten sind hier Gewerbeflächen frei geworden, auf die nun Einzelhandelsnutzungen drängen, mit Sortimenten, die an diesem Standort nicht mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept und den städtischen Planungszielen vereinbar sind. Die gut durch den Individualverkehr erschlossene Lage sowie die bisherige Nutzung durch großflächigen Einzelhandel haben verschiedene Unternehmen veranlasst, ihr Interesse an diesen Flächen zu bekunden, um hier großflächigen Einzelhandel mit den verschiedensten Sortimenten zu planen.

Die städtebaulichen Auswirkungen von Einzelhandelsbetrieben in diesem Bereich stehen jedoch im Widerspruch 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 Fachmarkttagglomerationen,
- Angebot von innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der gewachsenen Zentrums- und Marktbereiche,
- Schwächung der Nahversorgungsstrukturen in den Stadt- und Ortsteilen (z.B. Oberricklingen und Mühlenberg).

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. Grundlage ist das Rahmenkonzept für Einzelhandel in der Stadt Hannover aus dem Jahr 1985, welches 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 2003 aktualisiert wurde. Die Zielaussagen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die wohnungsnah 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.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der gut an den Individualverkehr angeschlossen ist, vom ÖPNV jedoch nur durch zwei Buslinien bedient wird. Es handelt sich daher auch nicht um einen integrierten Standort. Ziel der Stadt ist es aber, den Autoverkehr sowie die damit verbundenen Emissionen gering zu halten und die Einkaufsstandorte auf integrierte Lagen zu leiten.

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 kann. 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 verfügen, erhalten und weitgehend von Einzelhandel freigehalten werden.

In diesem Zusammenhang sollen konzeptionelle Grundlagen aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm zum Schutz der gewachsenen Zentrenstruktur hier umgesetzt werden. Das regionale Raumordnungsprogramm stellt im Plangebiet weder einen Standortbereich noch einen Ergänzungsbereich 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. Bei diesen Einzelhandelsstandorten wurde den seinerzeit vorhandenen Fachmärkten im Sinne einer Bestandssicherung Rechnung getragen. Zwei dieser Marktstandorte wurden zwischenzeitlich jedoch aufgegeben, so dass ihre Darstellung im Regionalen Raumordnungsprogramm entbehrlich geworden ist.

Im Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover vom August 2002 (CIMA) wird kein Bedarf für weitere Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich gesehen, weiter wird empfohlen hier den Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zuzulassen. Wie bereits ausgeführt, würde jedes weitere Einzelhandelsvorhaben, insbesondere Nahversorgungsmärkte, die Versorgung in den angrenzenden Verdichtungsbereichen (z.B. Mühlenberg Zentrum und Linden Deisterstraße sowie Schwarzer Bär) gefährden.

Auch die Zulässigkeit von großflächigen flächenextensiven Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbe und Mischgebieten ist raumordnerisch problematisch, insbesondere bei den hier vorhandenen Flächengrößen. Bei einer generellen Frei-

gabe fehlt jeglicher raumordnerischer Einfluss auf die Anzahl, die Art der Betriebe sowie auf den Umfang der Sortimente und hier insbesondere auf die innenstadtrelevanten Randsortimente. Die Erfahrung zeigt, dass auch ein nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment aufgrund der zentrenrelevanten Randsortimente erhebliche Auswirkungen auf die Innenstädte und Stadtteilzentren haben kann. Die im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses ursprünglich geplante Ausnahmeregelung für flächenextensive Sortimente soll daher nicht mehr Bestandteil der neuen Regelung werden.

Um die künftige Nutzung der frei gewordenen Flächen in einem kontrollierbaren Verfahren zu steuern, sollen die zukünftigen Festsetzungen Einzelhandel grundsätzlich ausschließen.

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. Mit dieser Regelung kann flexibel reagiert werden bei entsprechenden gewerbegebietstypischen Betrieben, die - insbesondere im Hinblick auf das Vertrauen auf das zurzeit vorhandene Planungsrecht- auch an Endverbraucher verkaufen können.

Die bisherige Möglichkeit Einzelhandel zu betreiben wurde im Plangebiet nur punktuell in Anspruch genommen; die Betriebe werden im Folgenden konkret behandelt. 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 den Lebensmittelmarkt an der Bornumer Straße gelten bereits seit 1984 die Grundsätze des Bestandsschutzes, da er aufgrund seiner Größe deutlich über den in der BauNVO von 1977 im §11 Abs. 3 genannten Größe von 1500 m² Bruttogeschossfläche liegt. Er ist seit Jahrzehnten in Betrieb und der einzige nicht integrierte Lebensmittelmarkt im Stadtbezirk Ricklingen. Der im Rahmen des Cima-Gutachten ermittelte überproportionale Kaufkraftzufluss für den Stadtteil Bornum ist allein auf diesen Markt zurückzuführen, was aber zu Lasten der angrenzenden Verdichtungsgebiete (Mühlenberg, Oberricklingen, Linden-Süd und Badenstedt) geht, für die ein Kaufkraftabfluss zu verzeichnen ist. Mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt über 6000 m², die neben dem genannten Lebensmittelmarkt auch 3 angegliederte Einzelhandelsbetriebe mit ergänzenden Sortimenten (Getränke, Schuhe, Bekleidung) umfasst, hat dieser Markt für einen Vollversorger eine mehr als ausreichende Größe. In dem Rahmen der o.g. genehmigten Größenordnung kann dieser Markt zukünftig modernisiert oder auch umgebaut werden. Von daher besteht nach wie vor ausreichend Spielraum, um sich auch ohne Erweiterungen von Verkaufsflächen den wandelnden Anforderungen im Einzelhandel anpassen zu können. Die Ausübung der vorhandenen Nutzung wird durch die Änderung des Baurechts nicht wesentlich beeinträchtigt.

Hier eine Ausnahme bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandel zu machen würde den oben genannten städtischen Konzepten widersprechen. Auch aufgrund der bereits erwähnten Ziele der Raumordnung kann für diese Einzelhandelsnutzung in dieser Größe und Konstellation kein Baurecht geschaffen werden.

Die drei o. gen. Baumarktstandorte hatten bereits bei dem derzeit geltenden Planungsrecht lediglich Bestandsschutz. Auch für aufgegebene Einzelhandelsnutzungen gelten die Grundsätze des Bestandsschutzes noch für eine gewisse Zeit weiter. Zwei dieser Baumarktstandorte wurden vor ca. 3 Jahren aufgegeben. Einer dieser Standorte hat bereits eine neue einem Gewerbegebiet entsprechende Nachnutzung erhalten, für den anderen noch freien Standort hat sich nach diesem Zeitraum der Bestandsschutz erledigt; offenkundig besteht kein Interesse an einer weiteren Baumarktnutzung.

Am 3. Baumarkt-Standort ist das Grundstück weitestgehend ausgenutzt; Erweiterungsmöglichkeiten sind mangels Flächen nicht zu erkennen. Für den Baumarkt gelten, wie oben bereits ausgeführt, die Grundsätze des Bestandsschutzes wie bisher. In die ausgeübte Nutzung wird dadurch nicht eingegriffen.

An den bisherigen Standorten können sich Baumärkte in den heute üblichen Größenverhältnissen (über 10.000 m²) nicht adäquat weiterentwickeln.

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 (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.

Leitungen und Kanäle sind in den öffentlichen Straßen vorhanden.

2 Umweltverträglichkeit

2.1 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 soll nicht verändert werden.

2.2 Altlasten und Verdachtsflächen

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 schon bekannten Bodenbelastungen bzw. Kontaminationen nachgegangen werden. Das gilt ebenso, wenn Versickerung von Regenwasser auf diesen Flächen geplant werden soll.

3 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt

Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung 61.12

Der Rat der Landeshauptstadt
Hannover hat der Begründung
des Entwurfes am
zugestimmt.

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12, 13.01.05