

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung  
als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der  
sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Festsetzung eines Gewerbegebietes

**Bebauungsplan Nr. 1566, 1. Änderung „Gewerbegebiet Laatzener Straße-Süd“**

**Stadtteil:** Bemerode

**Geltungsbereich:**

Das Plangebiet liegt ostseitig der Laatzener Straße.

Das Gebiet wird begrenzt durch die Ostseite der Laatzener Straße, im weiteren Grenzverlauf rechtwinklig zur Laatzener Str. ca. 71m nach Osten, ca. 45m nach Süden, westlich auf ca. 75m Länge entlang der südlichen Grenze der Parzellen Gem. Bemerode Flur 2, Flurstücke 95/7 und 35/18 bis zur Laatzener Straße.

**Darstellung des Flächennutzungsplanes:**

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt stellt für den Planbereich aktuell „Gewerbliche Baufläche“ dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen den Zielen des Bebauungsplanes, dieser gilt insofern als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes:**

Nach dem geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 für die Region Hannover (RROP 2016) liegt das Plangebiet innerhalb der nachrichtlichen Darstellung „vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich“.

Das mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung verfolgte planerische Ziel sowie die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen den Aussagen des RROP 2016.

**Bisherige planungsrechtliche Festlegungen:**

Für das vorliegende Plangebiet gilt bislang der Bebauungsplan 1566 vom 05.08.1998.

Dieser setzt wiederum in Änderung seines Vorgängerplans Nr. 883 vom 21.5.1975 im Plangebiet ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 mit einer IV-geschossig überbaubaren Fläche fest.

Mit den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1566 wird der Nutzungskatalog für Gewerbegebiete nach § 8 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 i.d.F. 1993 auf Betriebe der Elektro- und Feinmechanikbranche sowie der Text- und Datenverarbeitung beschränkt.

Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter mit Einschränkungen zulässig.

### **Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:**

Der Bebauungsplan Nr. 1566 entstand zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau der öffentlichen Grünflächen und einer Sportanlage östlich der Laatzener Straße und südlich des Betriebsgeländes der damaligen Datenverarbeitungsgesellschaft mbH Hannover – dvg (ehemals IBM Deutschland GmbH, jetzt Finanz IT) im Vorfeld der Weltausstellung EXPO 2000.

In diesem Zuge wurden im Umgriff der nunmehr zu entwickelnden 1. Änderung die bisherigen Festsetzungen des Vorgängerbebauungsplanes Nr. 883 entsprechend der damaligen Anforderungen (Schaffung überbaubarer Flächen) inhaltlich angepasst.

Durch das vorliegende 1. Änderungsverfahren soll die Möglichkeit eröffnet werden, durch Änderung der Art der Nutzung den Katalog der Nutzungsmöglichkeiten zu erweitern. Damit eröffnet sich die Chance, durch den schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr hervorragend erschlossene Gewerbegrundstücke, die daneben auf kurzem Wege an das innerstädtische Hauptverkehrsstraßen- und darüber an das Bundesstraßen- und Autobahnnetz angeschlossen sind, perspektivisch für erweiterte Nutzungsmöglichkeiten zu öffnen.

Neben dem Verfahren Nr. 1566, 1. Änderung sollen sinnvollerweise in den benachbarten Bebauungsplänen Nr. 883 und 922 entsprechende Änderungen der bisher bestehenden gleichlautenden Festsetzungen erfolgen.

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 883, 2. Änderung wurde durch die Eigentümer in dessen Plangebiet per notarieller Erklärung initiiert.

### **Nutzungskonzept Bauland:**

Mit dem Vorgängerbebauungsplan Nr. 883 wurde kurz nach der Eingemeindung Bemerodes die Ansiedlung eines Unternehmens der IT-Branche vorbereitet. Dies wurde später ergänzt durch den östlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 922. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen mit einer restriktiven Beschränkung des zulässigen Nutzungsspektrums auf den aus damaliger Sicht relevanten Bedarf haben sich in der Vergangenheit z.T. aufgrund mangelnder Nachfrage als Ansiedlungsbremse für andere alternative nachbarschafts-

verträgliche gewerbliche Nutzungen erwiesen. Aus diesem Grund soll der Nutzungskatalog durch entsprechend modifizierte textliche Festsetzungen zur Änderung der Art der baulichen Nutzung unter Beibehaltung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1566 im Zuge seiner 1. Änderung analog zu den Änderungsverfahren 883, 2. Änderung und 922, 1. Änderung ergänzt werden.

Zukünftig soll der Katalog der regelzulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet um Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ergänzt werden.

Ausgeschlossen werden ausdrücklich Einzelhandel aller Art, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber\*innen und Betriebsleiter\*innen in Zuordnung zu dem Gewerbebetrieb zugelassen werden. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sollen auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

Zukünftig sollen nur Betriebe zulässig sein, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in Mischgebieten nach § 6 BauNVO zulässig wären.

Im Planbereich, soll das Parken zukünftig flächensparend prioritär in Tiefgaragen unterhalb von Gebäuden oder zentral in Form von Parkhäusern oder Parkpaletten erfolgen. Dies dient dem Ziel der Flächennutzungsintensivierung; eine Regelung erfolgt textlich.

Die bisher in den §§ 4 und 5 der textlichen Festsetzungen enthaltenen Regelungen zur Bauweise und zur Einfriedung sollen auch weiterhin Bestandteil der 1. Änderung bleiben.

Änderungen hinsichtlich des Maßes der Nutzung sowie des zeichnerischen Planteils sind nicht Gegenstand des Verfahrens. Im Zuge der 1. Änderung erfolgt eine Umstellung auf die aktuelle Fassung der BauNVO.

### **Verkehrliche Erschließung:**

Das Plangebiet ist derzeit ausschließlich über die Laatzener Straße erschlossen.

Darüber erfolgt eine direkte Anbindung via Emmy-Noether-Allee bzw. Wülfeler Straße sowohl an das Hauptverkehrsstraßennetz wie an das überörtliche Bundesstraßen- und Bundesautobahnnetz.

In ca. 600m Luftlinienentfernung befinden sich der Stadtbahnhaltepunkt „Krügerskamp“ der Stadtbahnlinie 6.

### **Lärmschutz:**

An das Plangebiet schließen sich westlich der Laatzener Straße reine Wohngebiete an. Nördlich und westlich anschließend befinden sich Gewerbegebiete der Bebauungspläne Nr. 883 und 922 mit ihren Änderungen sowie südlich angrenzend die im Bebauungsplan Nr. 1566 festgesetzten öffentlichen Spiel- und Erholungsflächen.

Durch die Planänderung entsteht keine die bisher zulässige Schallsituation verschlechternde Veränderung.

## **Umweltbelange**

Durch den Bebauungsplan Nr. 1566, 1. Änderung werden lediglich Veränderungen hinsichtlich der Art der Nutzung vorgenommen. Dadurch sind keine weitergehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie auf das Klima und das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

## **Verfahrensart:**

Aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen wird das Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und es sind umfangreiche Baurechte vorhanden. Mit dieser Änderung soll lediglich die Einschränkung der Art der Nutzung auf Betriebe der Elektro- und Feinmechanik- Branche sowie der Text- und Datenverarbeitung zurückgenommen und auf Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude erweitert werden. Diese wirken sich nicht wesentlich anders als die bisher zulässige Nutzung auf Natur und Landschaft aus.

Eine Verkürzung des Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB ist nicht beabsichtigt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Aufgabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

09. Januar 2025

(Warnecke)  
Leitender Baudirektor

61.13 / 09.01.2025