

**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. 922, 1. Änderung „Gewerbegebiet Kattenbrookstrift“**

**Stadtteil:** Bemerode

**Geltungsbereich:**

Das Plangebiet liegt westseitig der Kattenbrookstrift.

Das Gebiet wird begrenzt durch die Westseite der Kattenbrookstrift bzw. die daran anschließenden siedlungsentwässerungstechnischen Anlagen. Im Süden bildet die öffentliche Grünanlage Kattenbrook, im Westen die westliche Seite der verlängerten Bergstraße die Grenze. Die nördliche Abgrenzung stellt das südliche Ende der Bergstraße sowie des angrenzenden Gewerbegebietes (Gemarkung Bemerode, Flur 2, Flst 13/15) dar. Es umfasst die Flurstücke Gemarkung Bemerode Flur 2, Flurstücke 35/21, 35/17, 35/23, 35/16 tlw., 35/19 tlw., 35/27 tlw., 35/29 tlw..

**Darstellung des Flächennutzungsplanes:**

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt stellt für den Planbereich aktuell „Gewerbliche Baufläche“ dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen den Zielen des derzeitigen wie zukünftigen 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 Plangebiet gilt bislang der Bebauungsplan Nr. 922 vom 30.04.1980. Er setzt ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 in offener Bauweise fest. Daneben ist eine maximale Gebäudehöhe von 95 bzw. 97 m über N.N festgesetzt. Die maximale Höhe von 97 m ü.NN ist jedoch textlich auf eine Fläche von 10.000 qm eingeschränkt. Entlang der Ostgrenze des Geltungsbereichs sind Festsetzungen von Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtgemeinde Hannover sowie Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Weiter wird die Lage von Grundstückseinfriedungen innerhalb der Bereiche mit Festsetzungen von Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern entlang von ausgewiesenen Verkehrsflächen geregelt.

Schließlich wird der Nutzungskatalog für Gewerbegebiete nach § 8 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 durch textliche Festsetzung hinsichtlich der allgemein zulässigen Nutzungen auf Betriebe der Elektro- und Feinmechanikbranche sowie der Text- und Datenverarbeitung beschränkt.

Ausnahmsweise sind unter Bezug auf § 8 (3) BauNVO 1977 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Daneben sind, ebenfalls nur ausnahmsweise, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

**Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:**

Der Bebauungsplan Nr. 922 entstand in den siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts vor dem Hintergrund von städtischen und investorensseitigen Ansiedlungsaktivitäten im Bereich Computerproduktion und Datenverarbeitung. Auf dieses Ansiedlungsziel wurde mit den Festsetzungen des Planes durch Einschränkungen des allgemein zulässigen Nutzungskatalogs analog zu den benachbarten Bebauungsplänen Nr. 883 vom 21.05.1975 und 1566 vom 05.08.1998 reagiert.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wurde dem Planungsziel durch die spätere Ansiedlung der Norddeutschen Landesbausparkasse Rechnung getragen. Das Plangebiet ist daneben durch großflächige offene Stellplatzanlagen gekennzeichnet.

Die planungsrechtlich begründeten Bauungsmöglichkeiten wurden seit der Rechtskraft des Planes im Jahr 1980 bei Weitem nicht ausgenutzt.

Durch das vorliegende 1. Änderungsverfahren soll die Möglichkeit eröffnet werden, durch Änderung der Art und 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, einer erweiterten und damit intensiveren Nutzung zuzuführen.

Neben dem Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 922, 1. Änderung sollen in den benachbarten Bebauungsplänen Nr. 883, dessen Änderung durch die Eigentümer in seinem Plangebiet per notarieller Erklärung initiiert wurde, und Nr. 1566 korrespondierende Änderungen der bisher bestehenden gleichlautenden textlichen Festsetzungen erfolgen.

### **Nutzungskonzept Bauland:**

Bemerode war schon in der Zeit seiner kommunalrechtlichen Eigenständigkeit bis zu seiner Eingemeindung 1974 geprägt durch eine geordnete bauliche Entwicklung. So entstand planerisch seinerzeit am Ostrand des durch Wohnbebauung geprägten zentralen Siedlungskörpers allmählich ein von Norden nach Süden verlaufendes Band von Infrastruktur- und Gewerbeflächen (Bezirkssportanlage, sogenannte „Blaue Schule“, Gewerbegebiet Bergstraße). Erst durch die Planung und Entwicklung des Baugebietes Kronsberg im Vorfeld der Weltausstellung EXPO 2000 wurde östlich anschließend die bauliche Entwicklung mit Schwerpunkt auf Wohnungsbau auf dem Kronsberg vorangetrieben.

Mit dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 883 wurde kurz nach der Eingemeindung die Ansiedlung eines Unternehmens der IT- Branche vorbereitet. Da dieses Unternehmen am geplanten Standort in Stadt und Umland verstreute Produktionsstätten und Verwaltungseinrichtungen konzentrieren wollte, die Flächen jedoch nicht ausreichend erschienen, wurden durch den Bebauungsplan Nr. 922 weitere, bisher landwirtschaftlich genutzte Flächenpotentiale, ergänzend aktiviert. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen mit einer restriktiven Beschränkung des zulässigen Nutzungsspektrums auf den aus damaliger Sicht relevanten Bedarf haben sich in der Vergangenheit sowohl aufgrund einer geänderten Strategie des besagten Unternehmens als auch mangelnder sonstiger Nachfrage als „Ansiedlungsbremse“ für alternative nachbarschaftsverträgliche gewerbliche Nutzungen erwiesen. Aus diesem Grund soll der Nutzungskatalog durch entsprechende modifizierte textliche Festsetzungen bei Beibehaltung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 922 im Zuge seiner 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.

Da der Planbereich derzeit sehr flächenextensiv genutzt wird und durch großflächige offene Stellplatzanlagen analog zum westlich angrenzenden Planbereich genutzt wird bzw. werden kann, 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 bei funktionaler Verdichtung und entspricht der hervorragenden Erschließungsqualität gerade im ÖPNV. Eine Regelung erfolgt textlich.

Die bisher in den §§ 2 und 3 der textlichen Festsetzungen enthaltenen Regelungen zur Eingrünung und zur Gebäudehöhe sollen auch weiterhin Bestandteil der 1. Änderung bleiben.

Festsetzungen 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 verkehrlich ausschließlich über die Kattenbrookstrift erschlossen. Darüber erfolgt eine direkte Anbindung via Emmy-Noether-Allee bzw. Wölfeler Straße sowohl an das Hauptverkehrsstraßennetz wie an das überörtliche Bundesstraßen- und Bundesautobahnnetz.

In fußläufiger Entfernung befindet sich am Rand der Kattenbrookstrift der Stadtbahnhofpunkt „Krügerskamp“ der Stadtbahnlinie 6.

### **Lärmschutz:**

An das Plangebiet schließen sich westlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 883 hinsichtlich der Art eingeschränkte gewerbliche Nutzungen an. Nördlich befinden sich, planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 1074 abgesichert, weitere gewerbliche hinsichtlich des Störungsgrades beschränkte Nutzungen. Die östlich anschließende Wohnbebauung des Kronsbergquartiers (Bebauungsplan Nr. 1552) reagiert im Rahmen der dort getroffenen Mischgebietsfestsetzungen entlang der Kattenbrookstrift auf die schalltechnische Vorprägung durch Stadtbahn und gewerbliche Nutzungen.

Durch die Planänderung entsteht keine die bisher zulässige Schallsituation verschlechternde Veränderung. Durch die zukünftige Beschränkung des Störungsgrades auf vergleichbare Mischgebietszulässigkeit erfolgt vielmehr eine zukünftige Absicherung der nachbarlichen Verträglichkeit zwischen gewerblichen Nutzungen im Planbereich und benachbarten empfindlicheren Nutzungen (Wohnen).

### **Umweltbelange:**

Durch den Bebauungsplan Nr. 922, 1. Änderung werden lediglich modifizierende 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