

**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. 883, 2. Änderung „Gewerbegebiet Laatzener Straße - Ost“

Stadtteil: Bemerode

Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt ostseitig der Laatzener Straße.

Das Gebiet wird begrenzt durch die Ostseite der Laatzener Straße, südliche Grenze des Grundstücks Enthorststraße 31, östliche Grenze der Grundstücke Enthorststraße 29–23, östliche Grenze der Grundstücke Katzenwinkel 24 und 20, südliche Grenze der Grundstücke Im Buchenfelde 20–2 und Bergstraße 9, Verlängerung der westlichen Seite der Bergstraße nach Süden bis zur Grünanlage Kattenbrook, Nordseite der Grünanlage Kattenbrook.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1876 Laatzener Straße bleibt ausgespart.

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 des Bebauungsplanes Nr. 883, 2. Änderung gilt bislang der Bebauungsplan Nr. 883 sowie seine 1. Änderung

Der Ursprungsplan Nr. 883 vom 21.5.1975 setzt ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 in III- sowie IV- geschossiger abweichender Bauweise fest. Bei Einhaltung der festgesetzten GFZ besteht die Option für ein weiteres Vollgeschoss.

Die 1. Änderung vom 07.03.1990 regelt lediglich die Zufahrt und das Erscheinungsbild zur Laatzener Straße am Westrand des Ursprungsplanes Nr. 883.

Mit den textlichen Festsetzungen des B- Plans Nr. 883 wird der Nutzungskatalog für Gewerbegebiete nach § 8 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 auf Betriebe der Elektro- und Feinmechanikbranche sowie der Text- und Datenverarbeitung beschränkt.

Ausnahmsweise sind unter Bezug auf § 8 (3) BauNVO 1968 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Daneben sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:

Der Bebauungsplan Nr. 883 entstand Anfang der siebziger Jahre 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 in der Folgezeit aufgestellten benachbarten Bebauungsplänen Nr. 922 vom 30.04.1980 und Nr. 1566 vom 05.08.1998 reagiert.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wurde dem Planungsziel durch die spätere Ansiedlung der Finanz-IT Rechnung getragen. Im nördlichen Teil war ein internationales IT- Unternehmen in einem Bürokomplex ansässig, das den Standort mittlerweile aufgegeben hat. Das Plangebiet ist daneben durch großflächige offene Stellplatzanlagen gekennzeichnet.

Die planungsrechtlich begründeten Bebauungsmöglichkeiten wurden seit der Rechtskraft des Planes im Jahr 1975 bei Weitem nicht ausgenutzt.

Nördlich an den Planbereich angrenzend findet sich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1876, der mit Rechtskraft am 05.01.2023 Planungsrecht für eine große Seniorenwohnanlage mit verkehrlicher Separatanbindung an die Laatzener Straße geschaffen hat. Dieser VEP hat in seinem Geltungsbereich ebenfalls den Ursprungsbebauungsplan Nr. 883 ersetzt und die Grundlage für die Überbauung bis dahin weitgehend ungenutzter offener Stellplatzflächen geschaffen.

Durch das vorliegende 2. Änderungsverfahren soll die Möglichkeit eröffnet werden, durch Änderung der Art der Nutzung den Katalog der Nutzungsmöglichkeit 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.

Das Änderungsverfahren wurde durch die Eigentümer im Plangebiet per notarieller Erklärung initiiert.

Neben dem Verfahren Nr. 883, 2. Änderung sollen sinnvollerweise in den benachbarten Bebauungsplänen Nr. 922 und Nr. 1566 entsprechende Änderungen der bisher bestehenden gleichlautenden 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 in diese Eigenständigkeit zurückreichend 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 Bebauungsplan Nr. 883 wurde kurz nach der Eingemeindung die Ansiedlung eines Unternehmens der IT-Branche vorbereitet. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen mit einer restriktiven Beschränkung des zulässigen Nutzungsspektrums auf den aus damaliger Sicht relevanten Bedarf haben sich in der Vergangenheit aufgrund mangelnder Nachfrage als Ansiedlungsbremse für andere alternative nachbarschaftsverträgliche gewerbliche Nutzungen erwiesen. Aus diesem Grund soll der Nutzungskatalog durch entsprechende modifizierte textliche Festsetzungen bei Beibehaltung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 883 im Zuge seiner 2. 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 geprägt ist, 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 Bauweise und zur Eingrünung sollen auch weiterhin Bestandteil der 2. Änderung bleiben.

Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der Nutzung sowie des zeichnerischen Planteils sind nicht Gegenstand des Verfahrens.

Im Zuge der 2. 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. Wölfeler Straße sowohl an das Hauptverkehrsstraßennetz wie an das überörtliche Bundesstraßen- und Bundesautobahnnetz.

In fußläufiger Entfernung befinden sich der Stadtbahnhaltdepunkt „Krügerskamp“ der Stadtbahnlinie 6.

Lärmschutz:

An das Plangebiet schließen sich westlich der Laatzener Straße (teilweise durch einen Lärmschutzwall geschützt) reine Wohngebiete an, nördlich grenzt unmittelbar, baurechtlich durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1876 gesichert, eine zukünftig entstehende Seniorenwohnanlage. Ostseitig grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 922 mit einer dem bisherigen B-Plan Nr. 883 entsprechenden Gewerbegebietsfestsetzung. Weiter östlich beginnt die Wohnbebauung des Kronsbergquartiers.

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

Umweltbelange

Durch den Bebauungsplan Nr. 883, 2. 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