

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

- Realisierung einer Seniorenanlage  
und ergänzende gewerbliche Nutzungen -

**- Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1876 „Laatzener Straße“-  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

**Stadtbezirk 6: Kirchrode-Bemerode-Wülferode  
Stadtteil: Bemerode**

**1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1876 „Laatzener Straße“ liegt im Stadtteil Bemerode an der Straße Katzenwinkel und Laatzener Straße. Er umfasst das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie einen arrondierenden Teil zum Anschluss des Vorhabens an die Laatzener Straße gem. § 12 Abs. 4 BauGB (einbezogener Planteil).

Der Geltungsbereich ist umgeben von einer als Gewerbegebiet ausgewiesenen Grünfläche im Osten, Bürogebäuden, offenen Stellplatzanlagen und einem Regenrückhaltebecken im Süden sowie einer ein- bis zweigeschossigen offenen Wohnbebauung im Westen und Norden. Er umfasst sowohl die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes als auch die einbezogene Fläche einer neu zu schaffenden Erschließungsstraße.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 35.455 m<sup>2</sup>, von denen ca. 31.391 m<sup>2</sup> auf den eigentlichen Vorhaben- und Erschließungsplan entfallen.

**2. Planungsrechtliche Situation**

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Im Westen des Geltungsbereichs ist als Symbol ein Regenrückhaltebecken dargestellt. Das Vorhaben kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden ( §13a II Nr. 2 BauGB).

Derzeit ist für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 883 rechtsverbindlich. Dieser weist das Plangebiet als Gewerbegebiet aus und trifft Regelungen zur Grundflächenzahl (GRZ 0,6), zur Geschossflächenzahl (GFZ 1,6) sowie zur Anzahl der Vollgeschosse (III/ +I) und legt eine abweichende Bauweise (Regelungen der offenen Bauweise, aber zulässige Gebäudelänge von > 50 m) fest. Zusätzlich wird durch den bestehenden Bebauungsplan ein Baufenster festgesetzt, welches eine Bebauung des Grundstücks in einem Abstand von 45 m zur heutigen Straße Katzenwinkel sowie in einem Abstand von 40 m von der nördlichen Plangebietsgrenze im Wesentlichen ermöglicht. Dieses Baufenster reicht im Osten bis zur Plangebietsgrenze und knüpft im Süden nahtlos an die südlich des Plangebiets festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen an. Das Gewerbegebiet ist beschränkt auf Betriebe der Elektro- und Feinmechanikbranche sowie der Text- und Datenverarbeitung; Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO (1968), wie Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke, sind zulässig. Die

Freiflächen sind generell als Grünfläche sowie im Westen speziell als Regenrückhaltebecken festgesetzt. Im Westen und Norden ist jeweils eine 5 m tiefe Fläche mit anzupflanzenden und zu erhaltenden Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Das geplante Vorhaben unterschreitet die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 883 hinsichtlich der zulässigen Baumasse und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche.

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens ist die Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich.

### **3. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 883 hat die Rosenhofgruppe die Flächen im nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes gekauft. Diese ist mit zwei Bürogebäuden bebaut, die noch mittelfristig vermietet sind. Die übrigen Flächen in diesem Bereich sind derzeit von einer gemessen an den tatsächlichen Bedarfen überdimensionierten sowie im nördlichen Grundstücksbereich teilweise ungenutzten Stellplatzanlage geprägt.

Der o.g. rechtskräftige Bebauungsplan wurde in den siebziger Jahren mit dem Ziel aufgestellt, Betriebe der Computer- und Datenverarbeitungsbranche anzusiedeln. Die überholte und veraltete Gebäudestruktur der Bestandsgebäude auf dem durch die Rosenhof-Gruppe erworbenen Grundstück entspricht heute jedoch nicht mehr den modernen Nutzungsansprüchen, so dass zuletzt Leerstand drohte und die ehemaligen Eigentümer sich zu einem Verkauf des Grundstücks entschlossen. Vor diesem Hintergrund hat die Rosenhof-Gruppe Ende 2018 einen Teil des IBM-Standortes erworben und ein Konzept zur Revitalisierung entwickelt.

Die beiden Bestandsgebäude auf dem südlichen Teilgrundstück liegen außerhalb des Plangebiets und sollen erhalten sowie an den derzeitigen Nutzer vermietet bleiben.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung für das nördliche Grundstück:

Das nördliche, derzeit für den überwiegenden Teil der Stellplatzanlage genutzte Teilgrundstück soll mit einer Seniorenanlage der Rosenhof-Gruppe bebaut werden. Die Landeshauptstadt Hannover mit ca. 542.000 Einwohner\*innen wächst seit Jahren mit hoher Dynamik durch Wanderungsgewinne. Auch die Zahl der Senior\*innen ist deutlich angestiegen, damit aber auch die Anzahl derer, welche nicht zu Hause versorgt werden können. Um auf diese Entwicklung und die steigende Nachfrage in diesem Bereich zu reagieren, strebt die Rosenhof-Gruppe nun auch in Hannover die Errichtung einer Seniorenanlage an.

Das geplante Vorhaben ist nicht mit dem geltenden Planrecht vereinbar. Es ist daher notwendig, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens durch ein Bebauungsplanverfahren zu schaffen. Die zur Rosenhof-Gruppe gehörende GGH Grundstücksgesellschaft Hannover mbH beantragt mit Schreiben vom 27. Februar 2019 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB.

Die außerhalb des Vorhabengebietes gelegene Parzelle im westlichen Geltungsbereich wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan einbezogen, um eine direkte verkehrliche Erschließung des nördlichen Grundstücks zu gewährleisten (s. Punkt 6: Erschließung).

#### **4. Planverfahren**

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da er durch das Wiedernutzbarmachen von Flächen, die vorgesehene Nachverdichtung im Bestand und die Unterschreitung des Schwellenwertes der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> die gesetzlich geforderten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB erfüllt.

Durch den Bebauungsplan wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000 Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) sowie für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen nicht. Es bestehen daher auch diesbezüglich keine Bedenken gegen die Durchführung eines Verfahrens auf der Grundlage von § 13a BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 BauGB kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier jedoch nicht beabsichtigt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar, sind sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach §10a BauGB abgesehen.

#### **5. Städtebauliche Situation/Bau- und Nutzungskonzept**

Im Geltungsbereich sollen in einem viergeschossigen Gebäudekörper zzgl. Staffelgeschoss ca. 350 Apartments, Gemeinschaftsräume sowie eine Pflegestation und Nebennutzung (z.B. Verwaltung, Arzt, Physiotherapie usw.) realisiert werden. Das Gebäude soll vollständig und dauerhaft im Bestand der zur Rosenhof-Gruppe gehörenden GGH Grundstücksgesellschaft Hannover mbH gehalten und gewerblich betrieben werden. Es ist geplant, den Gebäudekomplex in eine großzügige, parkähnliche Gartenanlage einzubetten, die sowohl für die Bewohner\*innen der Seniorenanlage als auch für andere Anwohner nutzbar sein soll.

Um einen adressbildenden Charakter zu generieren, soll das Vorhabengebiet über eine neue Erschließungsstraße an die Laatzener Straße angebunden werden. In Anknüpfung an diese Erschließungsstraße soll eine repräsentative Vorfahrt und Eingangssituation realisiert werden, während die Anlieferung dezent und wenig einsehbar über die bestehende südliche Erschließung erfolgen soll. Die Rosenhof-Gruppe ist Miteigentümer dieser bestehenden Erschließung und hat uneingeschränkte Nutzungsrechte an dieser. Das Vorhabengebiet soll fußläufig an die Straße Katzenwinkel angebunden werden, um eine Verknüpfung zum nördlichen Wohngebiet und dem Nahversorgungszentrum „Hinter dem Dorfe“ herzustellen.

Es ist geplant, den Baukörper kompakt und barrierefrei auszubilden, um kurze und schnelle Wege des Versorgungspersonals sicherzustellen. Im Erdgeschoss sollen Gemeinschaftsbereiche wie Restaurant, Musikzimmer, Praxen und eine Pflegestation lokalisiert sein. Die überwiegende Anzahl der Apartments (mind. 85 %) sollen gen Osten, Süden oder Westen mit ausreichend freiem Sichtfeld ausgerichtet und in den Obergeschossen verortet werden. Den Apartments sollen jeweils Freiräume wie Balkone vorgeschaltet werden, um den Bewohnern private Ruhezeiten und Rückzugsorte zu ermöglichen.

Im Detail gehören folgende Nutzungskomponenten zum Betriebskonzept Rosenhof:

1. Seniorenunterbringung: Pflege-Appartements mit umfanglichem ambulanten Betreuungspaket, stationäre Pflege
2. Gewerbliche Mieteinheiten: z.B. Arzt, Kosmetik / Massage / Fußpflege, Bankautomat usw.
3. Büroflächen zur Verwaltung
4. Reha-Zentrum / Fitness
5. Kiosk / Gastronomie / Café
6. Parkähnliche Außenanlagen
7. Tiefgarage

## 6. Erschließung

### Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über den Messeschnellweg (Bundesstraße 6) an das Stadtzentrum und an die Bundesautobahn 7 angebunden. Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz ist gegeben.

### Anbindung an den ÖPNV

Die Haltestelle Krügerskamp der Linie U6, die das Plangebiet mit der Innenstadt verbindet, ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Stadtbahn-Hauptumsteigestelle Kröpcke ist innerhalb von 24 Minuten zu erreichen. Über die Station Kröpcke besteht Anschluss an den Hauptbahnhof. Das Plangebiet ist gut an das regionale und überregionale öffentliche Personennah- und Fernverkehrsnetz angebunden.

### Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird über die bestehende Laatzener Straße sowie eine private Zufahrt über eine Stellplatzanlage erschlossen. Der Park- und Lieferverkehr erfolgt über die bestehende Zufahrt von der den Pflege-Appartements abgewandten Seite. Mit der Realisierung einer neuen Zufahrt von der Laatzener Straße soll eine direkte Anbindung an das öffentliche Straßennetz realisiert und die bestehende Erschließung optimiert werden, um eine repräsentative Vorfahrt zu schaffen. Da die Fläche, auf der sich die zusätzlich geplante Zufahrt befindet, nur in Teileigentum steht und somit der Zustimmung der Miteigentümer bedarf, kann diese nur als Arrondierungsfläche mit in den Geltungsbereich einbezogen werden.

### Ruhender Verkehr

Für eine Seniorenanlage in dieser Größenordnung werden aus Betriebserfahrung 125 Stellplätze für Bewohner\*innen, Besucher\*innen, Betrieb und Mitarbeiter\*innen erforderlich. Insbesondere die Besucherstellplätze sind ebenerdig, die weiteren Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen.

Durch das Vorhaben soll eine bestehende Stellplatzanlage, die den zwei südlich gelegenen H-förmigen Bürogebäuden dient, überplant werden. Es ist vorgesehen, auch die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze dieser Bestandsbauten im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einer Tiefgarage unter der Seniorenanlage abzubilden.

Im weiteren Verfahren wird die Lage und Anzahl der erforderlichen Stellplätze konkretisiert.

### Fußläufige Anbindung

Zudem wird das Plangebiet im Nordwesten über die Straße Katzenwinkel fußläufig an das örtliche Wegenetz angebunden.

## Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebiets wird über die bestehenden Bestandskanäle und -leitungen sichergestellt.

## **7. Umweltbelange**

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. In diesem Rahmen kann nach § 13 Abs. 3 BauGB u.a. von der Umweltprüfung sowie der Erstellung des Umweltberichts abgesehen werden. Unabhängig davon sind die Umweltthemen im Planverfahren abzuarbeiten. Dazu ist die Einholung entsprechender gutachterlicher Aussagen z.B. zu Fauna und Flora erforderlich.

### **7.1 Artenschutz**

Das Plangebiet liegt in einem Gewerbegebiet und ist zum Teil großflächig versiegelt, in einigen Bereichen auch stark eingegrünt. Ob sich geschützte Tier- und Pflanzenarten auf dem Gelände angesiedelt haben, wird in einem Artenschutzgutachten während des Bauleitplanverfahrens untersucht.

### **7.2 Baumschutz**

Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover sind im weiteren Verfahren entsprechend zur Anwendung zu bringen.

### **7.3 Lärmschutz / Emissionen**

Ob sich Lärmkonflikte der angestrebten neuen Nutzung mit den angrenzenden Gewerbeflächen und Wohngebieten ergeben, wird in einem Lärmgutachten während des Bauleitplanverfahrens untersucht.

### **7.4 Altlasten/Altablagerungen**

Altlasten sind nicht bekannt.

## **8. Kosten**

Bei der Realisierung der Seniorenanlage handelt es sich im planungsrechtlichen Sinn um Wohnen. Da in der geplanten Anlage die Bewohner\*innen nur auf der Grundlage von Heimverträgen untergebracht werden, ist nach dem Gesetz über unterstützende Wohnformen eine Förderung nicht zulässig. Dementsprechend kann dies im Durchführungsvertrag nicht vereinbart werden.

Finanzielle Auswirkungen des Bauleitplanverfahrens werden von der Vorhabenträgerin getragen. Dies wird mithilfe des Durchführungsvertrags nach § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB abgesichert.

Der Stadt entstehen durch das Bauleitplanverfahren keine Kosten.

Allgemeine Ziele und Zwecke aufgestellt  
im Februar 2019 von

Evers & Küssner | Stadtplaner PartGmbH,  
Ferdinand-Beit-Straße 7b, 20099 Hamburg.

Für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,  
April 2019

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.13, 11.04.2019