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

Erweiterung der Firma Seichter GmbH durch den Neubau von zwei Gewerbehallen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1793 Esperantostraße

Stadtbezirk: Döhren – Wülfel,
Stadtteil: Mittelfeld

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst einen ca. 4,5 m breiten Streifen entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze des Betriebsgeländes der Fa. Seichter GmbH, Esperantostraße 8, direkt angrenzend an die südöstliche Fassade des Betriebsgebäudes (Flurstück 61/5, 61/6),

und eine Fläche von ca. 3.250 m², die direkt an die südöstliche Grundstücksgrenze des Betriebsgeländes der Fa, Seichter GmbH angrenzt. Im Nordosten verläuft die Grenze der Erweiterungsfläche entlang der im Bebauungsplan Nr. 1556 festgesetzten öffentlichen Grünverbindung (Flurstück 62/6, 63/6 – z.Zt. Messeparkplatz Nord 10),

und eine 4 m breite Zuwegung, die im Südosten an die Erweiterungsfläche angrenzt und parallel zur öffentlichen Grünverbindung bis an die öffentliche Verkehrsfläche (Hermesallee) führt (Flurstück 65/9 – z.zt. Messeparkplatz Nord 10).

Sämtliche Flurstücke liegen in der Gemarkung Wülfel, Flur 8.

Anlass und Erfordernis der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Fa. Seichter GmbH hat am 20. März 2013 die Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für eine südöstlich des Firmengeländes an der Esperantostraße im Stadtteil Mittelfeld gelegene Fläche beantragt. Aufgrund der weiteren Konkretisierung der Planungen und der Überprüfung der verkehrlichen Anbindung des Firmengeländes wird der bisher beantragte räumliche Geltungsbereich um eine Zufahrt von Süden entlang der südöstlichen Grenze des Messeparkplatzes Nord 10 erweitert (siehe Anlage 3, Seiten 1 und 2).

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die Erweiterung der Fa. Seichter GmbH zu ermöglichen. Der Betrieb stellt Prüflinien für die Endinspektion von Reifen in der Reifenindustrie her. Mit der geplanten Erweiterung soll u.a. der gestiegenen Nachfrage Rechnung getragen, die Fertigungsschritte optimiert, Platz für neue Innovationen geschaffen und auch der Standort in Hannover gesichert werden. Außerdem sollen durch die Konzentration an einem Standort das Verkehrsaufkommen beschränkt und zusätzliche Lärmemissionen vermieden werden.

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich derzeit im Eigentum der Deutschen Messe AG und sind Teil des Messeparkplatzes Nord 10. Zur Umsetzung der Planung hat die Deutsche Messe AG der Fa. Seichter die Fläche zum Kauf angeboten. Die Reduzierung des Messeparkplatzes ist möglich, da die verbleibende Fläche für die Messebelange weiterhin ausreichend ist.

Für den vorab beschriebenen Planungsbereich gelten die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 503 und Nr. 1556 (siehe nachfolgendes Kapitel: Festsetzungen der rechtsverbindli-

chen Bebauungspläne). Danach wäre die Realisierung der Planung in dem jetzt vorgesehenen Umfang nicht möglich, so dass eine Änderung des Baurechtes erforderlich wird.

Flächennutzungsplan

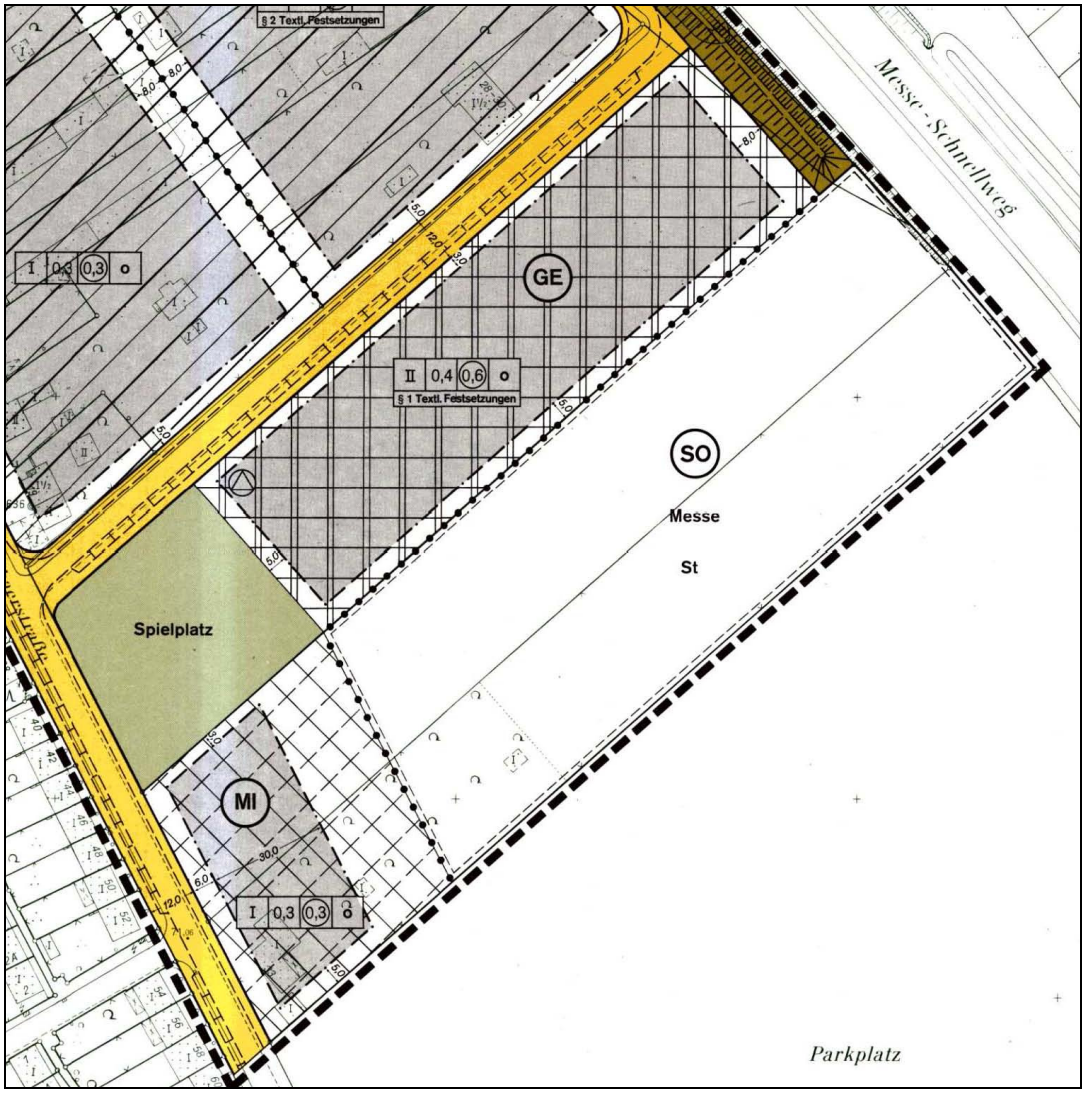
Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet „Allgemeine Grünfläche“ und direkt nördlich angrenzend „Gewerbegebiet“ dar. Von diesen Darstellungen wird mit der vorliegenden Planung geringfügig abgewichen.

Da aber von der angestrebten Neubebauung und gewerblichen Nutzung nur eine Fläche geringer Größe betroffen ist und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht parzellenscharf bzw. die Abweichungen aufgrund der Maßstäblichkeit nicht darstellbar sind, gilt die Planung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung der Darstellungen ist somit nicht erforderlich.

Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne

Für den vorab beschriebenen räumlichen Geltungsbereich bestehen rechtsverbindliche Bebauungspläne, wobei der B-Plan Nr. 1556 die Festsetzungen des älteren B-Planes Nr. 503 in dem nordöstlichen Teilbereich ersetzt. Danach gelten für die zur Realisierung des Bauvorhabens benötigten Flächen folgende Festsetzungen:

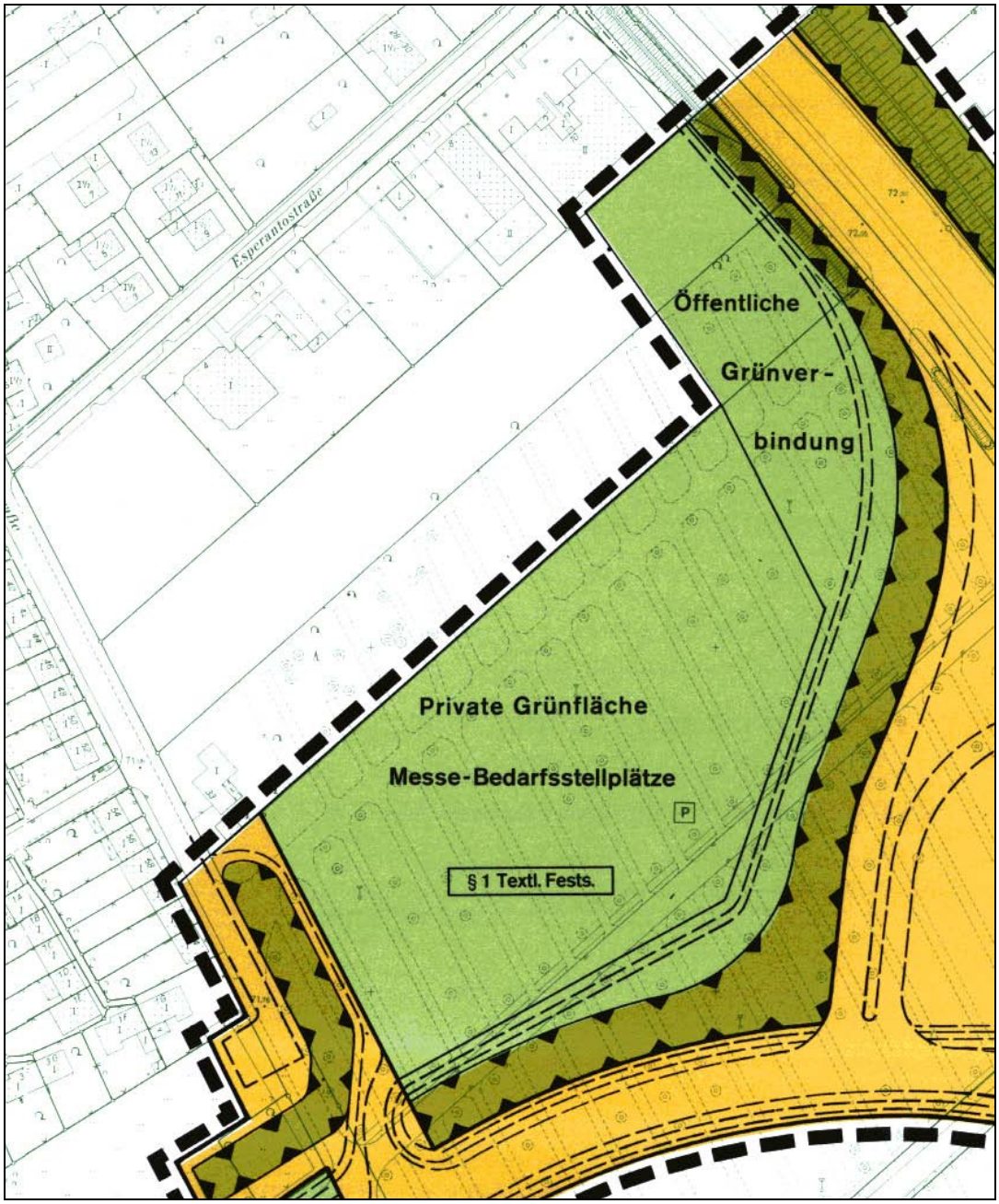
Bebauungsplan Nr. 503 (rechtsverbindlich seit November 1981):
- sonstiges Sondergebiet - SO Messe St (Stellplätze)



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 503 *Abb. ohne Maßstab*

Bebauungsplan Nr. 1556 (rechtsverbindlich seit März 1996):

- Private Grünfläche – Messe-Bedarfsparkplatz mit der Maßgabe, dass
  - Stellplätze wasserdurchlässig herzurichten sind.
  - Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist.
  - pro angefangene 10 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten ist. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume anzurechnen.



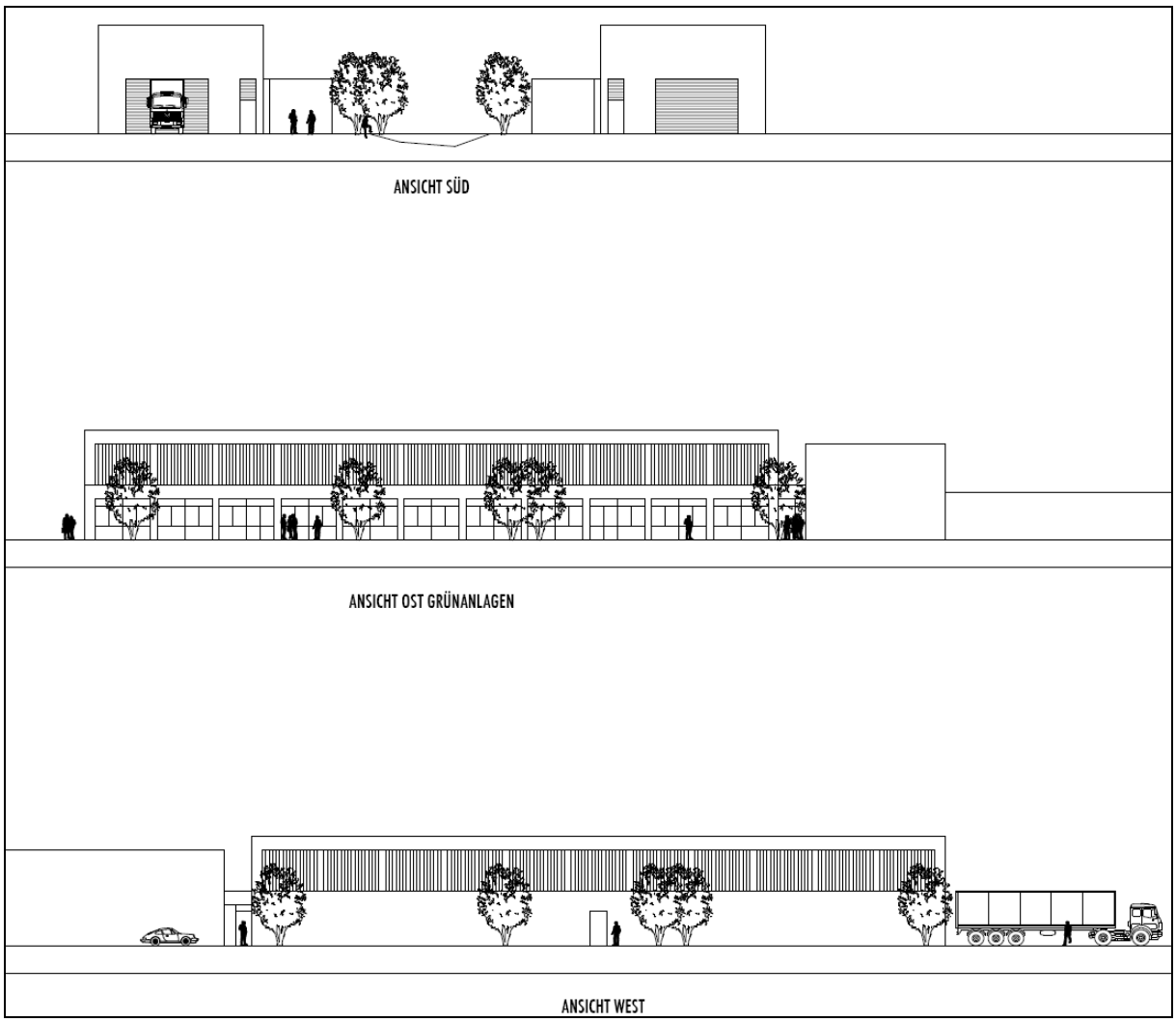
Auszug aus dem Bebauungsplan Nr.1556 *Abb. ohne Maßstab*

Die bisherigen Festsetzungen für den räumlichen Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1793 Esperantostraße sollen durch die neuen Festsetzungen ersetzt werden.

Städtebauliche Situation

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden gelegentlich als Messeparkplätze genutzt. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die südliche Zufahrt von der Hermesallee aus. Zur Thaerstraße im Westen besteht von dem Parkplatz eine Fußwegverbindung. Die Fahrgassen des Parkplatzes sind versiegelt, die Stellflächen dazwischen mit Schotterrasen versehen und somit wasserdurchlässig ausgeführt. Auf den Stellplatzflächen sind vereinzelt Laubbäume angeordnet.

Im Norden grenzen Gewerbegrundstücke mit vorwiegend zweigeschossiger Flachdachbebauung an den heutigen Parkplatz an. Dazu gehört auch das Grundstück der Seichter GmbH (Esperantostraße 8). Die Baugrundstücke westlich angrenzend an den Parkplatz werden zu Wohn- und Gewerbezwecken genutzt. Westlich der Thaerstraße und nördlich der Esperantostraße schließen Wohngebiete an. Das Eckgrundstück Esperantostraße / Thaerstraße ist als Spielplatz festgesetzt, aber nicht hergerichtet. Östlich und südlich des Plangebietes verläuft eine öffentliche Grünverbindung mit einem Fuß- und Radweg.



Ansichten zum Bauvorhaben *Peter Zenker, Dipl.-Ing. Architekt BDA*

Bau- und Nutzungskonzept

Bebauung

Die vorhandene Bebauung der Seichter GmbH soll in südöstlicher Richtung durch zwei Gebäude erweitert werden, die jeweils aus einem knapp 50 m langen und etwa 17 m breiten Baukörper bestehen, der sich in eine zweigeschossige Halle und einen parallel dazu angeordneten eingeschossigen Gebäudeteil mit Funktionsräumen untergliedert.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung werden die neuen Baukörper an die bereits bestehende Halle angeglichen. Aus ökologischen Gesichtspunkten ist eine extensive Begrünung der Flachdächer vorgesehen. Darüber hinaus wird auch die Trennbarkeit der einzelnen Arbeitsbereiche berücksichtigt, damit nur die jeweils genutzten Bereiche geheizt werden müssen.

Die Neubauten werden in zwei Bauabschnitten errichtet, von denen zuerst der westliche Erweiterungsbau realisiert werden soll.

Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die neue südliche Zufahrt, die nur von der Hermesallee aus angefahren werden kann. Sie dient den privaten Zwecken der Seichter GmbH und wird nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Der Ausbaustandard der Zufahrt wird diesem Nutzungszweck angepasst. Über sie werden die neuen Mitarbeiter-Stellplätze (Pkw) erschlossen, die zusätzlich zu den bereits vorhandenen Einstellplätzen an der Esperantostraße geschaffen werden. Sie erhalten eine wasserdurchlässige Versiegelung und werden durch Einzelbaumstandorte gegliedert. Für den Stellplatznachweis soll die Anzahl der Mitarbeiter zugrunde gelegt werden. Dies führt voraussichtlich zu einem zusätzlichen Bedarf von 12 Einstellplätzen.

Künftig wird auch der An- und Ablieferverkehr per LKW nur noch über diese neue Zufahrt geführt, so dass die Esperantostraße insgesamt entlastet wird. Damit verbessert sich zugleich die Wohnsituation für die nördlich angrenzenden Wohngrundstücke.

In der Regel ist von 2 Fahrten pro Monat (eine Hin- und eine Rückfahrt) mit großen LKWs (30 t) und von täglich 2 bis 4 Fahrten (Hin- und Rückfahrt) mit Kleintransporten und kleinen LKWs (bis 7,5 t) auszugehen.

Grün- und Freiflächen

Zwischen den Neubauten ist eine gärtnerisch angelegte, biotopartige Grünanlage geplant, zu der sich die eingeschossigen Gebäudeteile der beiden Erweiterungsbauten orientieren (siehe Ansicht Süd). Der Baumbestand wird soweit möglich erhalten und in die Neuplanungen mit einbezogen. Notwendige Ersatzpflanzungen sollen innerhalb des Plangebietes u.a. im Bereich der Stellplätze und der biotopartigen Grünanlage vorgenommen werden.

Die weitere Ausgestaltung der Freiflächen wird in dem noch zu erstellenden Freiflächenplan festgelegt.

Umweltbelange

Kampfmittel / Altlasten-Verdachtsflächen
Verdachtsflächen zu Altlasten oder Kampfmitteln sind derzeit nicht bekannt.

Natur und Landschaft / Artenschutz
Die bisher wasserdurchlässig ausgebauten Parkplatzflächen werden durch den Bau der geplanten Hallen teilweise versiegelt. Eingriffe in Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren ermittelt und bewertet.

Inwieweit in diesem Zusammenhang besondere Untersuchungen zu Auswirkungen auf Flora und Fauna, insbesondere auf Vögel und Fledermäuse, erforderlich werden, wird mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün abgestimmt.

Baumschutzsatzung
Der innerhalb des Plangebietes vorhandene Baumbestand wird derzeit hinsichtlich seiner Qualität und Vitalität untersucht. Da zur Umsetzung des Vorhabens die Fällung von Bäumen erforderlich wird, ist die Baumschutzsatzung der Stadt Hannover zu beachten. Festlegungen zu Art und Umfang möglicher Ersatzpflanzungen sowie zur Freiflächengestaltung erfolgen im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün.

Kosten

Die Umsetzung der Planung soll kurzfristig erfolgen. Der Stadt entstehen dadurch keine Kosten.

Allgemeine Ziele und Zwecke aufgestellt am 21.05.2013 vom
Planungsbüro Petersen (Architekten und Stadtplaner) Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover

Silvia Petersen

(Silvia Petersen)

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Mai 2013

(Heesch)
Fachbereichsleiter