

Zusammenstellung der Zwischenergebnisse zum Beteiligungsverfahren ISEK gemäß Ratsanfrage 2020/ 170 - 01

Übersicht zu den Gewerbepotentialflächen/ StellungnahmenPolitik/ Hinweise und Empfehlung Stadt

Nr. der Fläche	Bezeichnung der Fläche	ha BBL	Ziele/ Entwurfskriterien	Bedingungen	Entwicklungsperspektive	Stellungnahme Gruppe Bündnis 90/ DIE GRÜNEN und Die Unabhängigen	Stellungnahme Verwaltung/ Gutachter
1	Reserven in bestehenden Gewerbegebieten	1,4 0,7	GE Pferdemarkt, GE-Rehkamp	Planungsrecht liegt vor	kurzfristig	keine Hinweise	
			Reserveflächen gemäß des vorliegenden Planungsrechts entwickeln				
2	Reserven Vorranggebiet Flughafen	2,8	B-Plan 86N: planungsrechtlich als Sondergebiet festgesetzt.	Planungsrecht liegt vor	kurzfristig	Wir fordern, die Baumreihe an der Münchner Str. zu erhalten.	Dieser Aspekt ist wünschenswert und wird aus städtebaulicher Sicht unterstützt. Dies kann aber erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vertiefend diskutiert und abschließend geklärt werden.
			gewerbliche Entwicklung oder eine periphere Nutzung, z. B. Flugzeugteilherstellung				
3	Nördlich Lönsweg	1,8	dörflichen Charakter weitgehend erhalten	Baurecht schaffen	kurzfristig	Erweitern auf die verfügbare Fläche des gesamten Dreiecks	Die Ermittlung von potentiellen Entwicklungsflächen unterliegt einer Abwägung zwischen unterschiedlichen städtischen und naturräumlichen Belangen. Die nördliche Teilfläche soll daher aus klimatischen und naturräumlichen Überlegungen freigehalten werden. Desweiteren sind auch die privaten Interessen der Eigentümer zu berücksichtigen, die tlw. keine Bebauung wünschen, sondern sich eine Aufwertung aus Naturschutzsicht vorstellen. Daher bleibt es bei der Empfehlung, nur Teilflächen für eine gewerbliche Nutzung zu entwickeln.
			Kleinteilige Bebauung (Handwerk) ergänzen				
4	Erweiterungsfläche Flughafen	3,7 ha	Freiflächen tlw. erhalten	als Flughafenbetriebsfläche zu entwickeln	mittelfristig	Was ist daran neu?	Es handelt sich hierbei um eine Fortschreibung der Zielsetzungen aus dem vorangegangenen ISEK-Prozess. Nicht umgesetzte Potentiale sind selbstverständlich Bestandteil der Fortschreibung des ISEKs. Diese Fläche wird daher unverändert übernommen.
			Eingrünung Siedlungsrand				
5a	Handelshof	0,8	Kein gesondertes Planfeststellungsverfahren erforderlich	Abgestimmtes Bebauungs- und Freiraumkonzept	mittelfristig	keine Hinweise	
			Bebauung mit Wohn- und Geschäftshaus				
5b	Westlich und östlich der Walsroder Straße	0,3	Entwicklung der Potentialfläche in Verbindung mit ehem. Grünwaldfläche	Baurecht schaffen, BPL 123 in Vorbereitung	mittelfristig	keine Hinweise	
			Freiraum- und Platzgestaltung als Eingang zum Zentrum				
6	Nördlich Heinrich-Hagemann - Allee	1	Ansiedlung eines Bio-Lebensmittelmarktes möglich als ergänzendes Angebot	abhängig von Entscheidung der privaten Eigentümer	mittelfristig	Diese Fläche soll nicht schon mittel-, sondern erst langfristig genutzt werden.	Da bereits Baurecht vorhanden ist (BPL 614a) kann dies jederzeit genutzt werden. Es handelt sich nur um zwei kleinteilige rückwärtig liegende Teilflächen, die keine besonderen Entwicklungspotentiale eröffnen. Da Baurecht vorliegt, gibt es keine Einflussmöglichkeiten auf die zeitliche Inanspruchnahme der Flächen.
			strukturelle Erneuerung der heterogenen und z.T. untergenutzten Bebauung				
7	Geeignete Baulücken nutzen		Diverse kleinere Flächen lt. kartendarstellung im Bestand, verteilt über das Stadtgebiet	Abhängig von Vertragslaufzeit Post	mittelfristig - bedingt	Keine Gewerbeflächen in Altenhorst, Grünflächen in Godshorn nördlich Steffens Hof nicht beeinträchtigen	Speziell in Altenhorst bleiben die bezeichneten Baulücken durch die B-Plangliederung des Dorfgebietes nur noch Wohnzwecken vorbehalten. In den übrigen bestehenden Baulücken können im Sinne der Mischnutzung auch gewerbliche Nutzungen entstehen, die jedoch das Wohnen nicht wesentlich stören (Beachtung der Gebietsarten Misch- oder Dorfgebiet). Eine gewerbliche Nutzung über dieses Maß hinaus ist nicht angedacht. Die zentrale Grünfläche in Godshorn ist durch den BPL 407N als solche festgesetzt und geschützt. Sie stellt keine bebaubare Baulücke dar.
			Flächen für Dienstleistungen und kleinteiligen zentren-relevanten Einzelhandel ergänzen				
8	Postgelände		Baureserven nutzen	Abhängig von Vertragslaufzeit Post	mittelfristig - bedingt	Über die Nachnutzung sollte später entschieden werden, aber eine CCL - Erweiterung lehnen wir ab.	Eine konkrete Planung, wie die Erweiterung des CCL, liegt dieser Aussage nicht zugrunde. Eine zukünftige Entwicklung des Postgeländes bedarf weiterer Planungsschritte, die bislang nicht angestoßen sind. Abschließende Aussagen können erst in der verbindlichen Bauleitplanung auf der Grundlage eines abgestimmten städtebaulichen Konzeptes getroffen werden.
			Integration in dörfliches Umfeld durch Eingrünung und Ansiedlung kleinflächiger Betriebe				
9	Brüsseler Straße	1,6	Alternative bzw. ergänzende Dienstleistungen, Gastronomie etc. geringer Anteil an Wohnungen	B-Plananpassung erforderlich	mittelfristig - bedingt	keine Hinweise	
			zukünftige Nutzung mit frequenzbringender Wirkung forcieren				
10	Westlich Schwabenstraße	2,6	Standortreserve Büro/ Verwaltungsgebäude	Mittelfristige Entwicklung nur bei besonderem Bedarf der Stadt, der nicht an anderer Stelle gedeckt werden kann	mittelfristig - bedingt	Eine weitere Ausweitung über das derzeit beschlossene Areal hinaus lehnen wir ab.	Der Maßnahmenplan Wirtschaft stellt keine zusätzlichen Flächen als die im B-Plan ausgewiesenen Flächen für eine gewerbliche Entwicklung dar. Auch die Empfehlung sieht eine abschließende Eingrünung der Siedlungsflächen und keine weitere Entwicklung vor.
			Option Parkhaus				
			Umnutzung Eishalle	Keine Störwirkung durch Gewerbebetriebe auf benachbarte Wohnsiedlung			
			Erweiterung und B-Planänderung z. Zt. in Diskussion				
				Keine Störwirkung der Wohnsiedlung durch Dienstleistungsbetriebe			

Nr. der Fläche	Bezeichnung der Fläche	ha BBL	Ziele/ Entwurfskriterien	Bedingungen	Entwicklungsperspektive	Stellungnahme Gruppe Bündnis 90/ DIE GRÜNEN und Die Unabhängigen	Stellungnahme Verwaltung/ Gutachter
11	Südlich Langenhagener Straße	1,5	Kleinflächige, das Wohnen nicht [wesentlich] störende Betriebe		mittelfristig - bedingt	Eine Nutzung als Gewerbeflächen lehnen wir ab.	Die bezeichnete Fläche ist durch Verkehrslärm stark vorbelastet, die Sanierungsgrenzwerte sind erreicht. Daher ist keine Entwicklung in Richtung Wohnen möglich. Es bleibt die Option, ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen, das die vorhandenen mischgebietstypischen Nutzungen ergänzt.
			Erschließung von Langenhagener Straße Grünzug und Ortsrandeingrünung mit Geh- und Radweg				
12	Am Südsee	6,2	Bebauungsplanreserve nutzen, ggf. für Erweiterung lokaler Betriebe	Keine wesentliche Störung für das Wohnen	mittelfristig - bedingt	Stellplätze nur auf den Gewerbegrundstücken, wegen fehlender sozialer Kontrolle	Der BPL 702, 7. Ä. weist umfangreiche öffentliche Verkehrsflächen aus, in denen u.a. öffentliche Parkplätze für die Freizeitnutzung "Südsee" im Falle des Ausbaus vorgesehen und diesem direkt zugeordnet sind. Ein Nachweis öffentlich zu nutzender Parkplätze auf Gewerbegrundstücken ist nicht nachvollziehbar und auch nicht umsetzbar.
			Südwestecke als Baupotential ergänzen	Gehölzstreifen und Rundweg am See erhalten, ggf. Abstand dazu halten			
			Verschiebung Wendeplatz in Verlängerung „Desbrocksriede“				
			Stellplätze für Freizeitnutzung Südsee				
			Fläche für Regenrückhaltebecken vorhalten [Gesamtstädtisches System]				
Freiraum westlich der Wohnsiedlung aufwerten mit Eingrünung zur Autobahn mit Verbindungsweg, ggf. als Ausgleichsmaßnahme							
13	Airport West	28,5	Entwicklung unter Abstimmung mit den Zielen der Flughafengesellschaft	Anbindung nur über Flughafentunnel und Flughafenstraße an das Autobahnnetz	mittelfristig - bedingt	Der östlichen der beiden dargestellten Flächen stimmen wir zu, die westliche Fläche soll nicht bebaut werden.	Das ISEK 2025 enthält bereits die Entwicklungsoption für die Gesamtfläche westlich des Flughafens, die auch nach Einschätzung des Flughafens bauabschnittsweise entwickelt werden soll. Jedoch soll als langfristige Perspektive die Gesamtfläche weiterhin im ISEK dargestellt werden. Die konkrete Entscheidung über die Entwicklung dieser (Teil-) Flächen wird jedoch in verschiedenen städtischen Gremien getroffen und ist derzeit noch offen. Erst die Beschlüsse im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind bindend für oder gegen eine potentielle Entwicklung.
			Eignung für flugverkehrsnahe Nutzungen und Logistik	Westlich angrenzendes Landschaftsschutzgebiet erhalten			
			Eingrünung zum Landschaftsschutzgebiet soweit noch nicht vorhanden				
			Entwicklung in mehreren Bauabschnitten				
14	Kiebitzkrug	5,3	Bäume weitgehend erhalten	Kleinteilige, ggf. auch verkehrsorientierte Betriebe	mittelfristig - bedingt	keine Hinweise	
			Erschließung über Straße Kiebitzkrug	Verträglichkeit für benachbartes Wohnen prüfen			
				Ggf. Erweiterung vorhandener Betriebe, Schwerpunkt Recycling Verträglichkeit für benachbartes Biotop und Landschaftsschutzgebiet			
15	Westlich Krähenwinkel	16,2	Eventuell Anbindung an neuen S-Bahn-Haltepunkt	der Stadt, der nicht an anderer Stelle gedeckt werden kann	langfristig/ Handlungsreserve	Aus unserer Sicht setzt die Nutzung als Gewerbeflächen eine bessere ÖPNV-Anbindung voraus, nämlich durch einen S-Bahn-haltepunkt	Die Empfehlung wird durch das ISEK mitgetragen und ist bereits Bestandteil der gutachterlichen Empfehlung.
			Abstand und Eingrünung des Gewerbegebietes	Ansiedlung besonders attraktiver Dienstleistungsbetriebe / Einrichtungen: Quantität / Qualität der Arbeitsplätze, besonders gehobene Dienstleistungen oder Erweiterungsoption für ortsansässige Betriebe			
			Zwischenraum als Grünzug mit Spazierweg	Keine Störwirkung der Wohnsiedlung durch Dienstleistungsbetriebe			