

**SEP**

**Stadtteilentwicklungsplan**

**Empelde**

**ARCH**  
+  
**STADT**

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

DIPL.-ING. MICHAEL KOCH  
ARCHITEKT BDB  
STÄDTEBAU-ASSESSOR

KÖNIGSTRASSE 52  
30175 HANNOVER

FON 0511 / 23 555 660 FAX 0511 / 23 555 661  
INTERNET [www.arch-stadt.de](http://www.arch-stadt.de)  
E-MAIL [mail@arch-stadt.de](mailto:mail@arch-stadt.de)

## Inhaltsverzeichnis

<u>1.0 Aufgabenstellung</u>	3
<u>2.0 Vorgehensweise</u>	3
<u>3.0 Leitbilder</u>	4
3.1 Vorhandene Planungen und Untersuchungen	4
3.2 Leitbilder für die Stadt Ronnenberg	5
3.3 Leitbilder für den Stadtteil Empelde	5
<u>4.0 Bestandserfassung</u>	5
4.1 Bestand Siedlungsstruktur	5
4.2 Festlegung von 10 Untersuchungsgebieten	6
4.3 Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse der Untersuchungsgebiete	10
<u>5.0 Untersuchung des gesamten Stadtteils</u>	30
5.1 Sektorale Untersuchung Gewerbe	30
5.2 Sektorale Untersuchung Einzelhandel	30
5.3 Sektorale Untersuchung Wohnen	31
<u>6.0 Stadtteilentwicklungsplan</u>	36
6.1 Maßnahmen in den Untersuchungsgebieten	36
6.2 Strukturkonzept	50

## Planverzeichnis

Luftfoto	7
Siedlungsstruktur - Bestand	8
Untersuchungsgebiete	9
Untersuchungsgebiete 1 - 10	10 bis 29
Untersuchung Gewerbe	32
Untersuchung Nahversorger-Einzugsbereiche Bestand	33
Untersuchung Nahversorger-Einzugsbereiche Potentielle Standorte	34
Untersuchung Wohnen	35
Maßnahmen in den Untersuchungsgebieten	36 bis 49
Strukturkonzept	54

## Stadtteilentwicklungsplan Empelde

## Stadt Ronnenberg

Stand: 11.06.2007

## 1.0 Aufgabenstellung

Für den Stadtteil Empelde der Stadt Ronnenberg soll ein Stadtteilentwicklungsplan (SEP) erarbeitet werden. Anlass dieser Planung sind Defizite im Stadtteil sowie das Fehlen eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes zur Steuerung von sektoralen Flächenansprüchen. Die Defizite äußern sich konkret in seit Jahren un bebauten gewerblichen Grundstücken und Leerständen von Gewerbeimmobilien. Andererseits bestehen Anfragen zur Ansiedlung von Nahversorgern und Fachmärkten an verschiedenen Standorten.

Es sollen die drei Sektoren Gewerbe, Einzelhandel und Wohnen unter den folgenden Aspekten untersucht werden:

- Vorhaltung ausreichender und vielfältig nutzbarer gewerblicher Bauflächen für unterschiedliche Ansiedlungsbegehren
- abgestimmtes Einzelhandelskonzept für Nahversorger und Fachmärkte
- Vorhaltung ausreichender Wohnbauflächen für unterschiedliche Wohnformen
- Entwicklung eines Katalogs von aktiven Stadtentwicklungs-Maßnahmen für verschiedene Standorte

Ziel des Stadtentwicklungsplans Empelde ist es, für die Stadt Ronnenberg ein fachlich und politisch abgestimmtes Konzept zu entwickeln, mit dem eine qualifizierte Steuerung von Ansiedlungen im gesamtstädtischen Kontext und die Optimierung und Erschließung vorhandener Potenziale möglich ist. Es sollen Stärken und Schwächen sowie Wechselwirkungen und Varianten aufgezeigt werden.

## 2.0 Vorgehensweise

Die Untersuchung zum Stadtteilentwicklungsplan Empelde wird mit der folgenden Vorgehensweise durchgeführt:

Die vorhandenen Planungen und Untersuchungen werden erfasst und die für Ronnenberg und Empelde relevanten Leitbilder herausgearbeitet.

Danach folgt eine Bestandsaufnahme der Siedlungsstruktur des gesamten Stadtteils.

In 10 ausgewählten Untersuchungsgebieten wird eine genauere Bestandsaufnahme und -analyse der vorhandenen Nutzung, des Gebäudebestandes, des vorhandenen Baurechtes, des städtischen Eigentums, der technischen und verkehrlichen Infrastruktur sowie der Potenziale und Probleme einschließlich einer Fotodokumentation durchgeführt.

Hieran schließen sich Untersuchungen der Sektoren Gewerbe, Einzelhandel und Wohnen an, jeweils bezogen auf den gesamten Stadtteil.

Die Wertigkeiten verschiedener Standorte werden nach Kriterien bewertet und hinsichtlich ihrer sektoralen Wechselwirkungen und ihrer Wechselwirkungen im gesamten Stadtteil untersucht. Es werden Entwicklungsszenarien entwickelt und bewertet.

Aus den diversen Untersuchungen wird ein Stadtteilentwicklungsplan entwickelt, der die Angaben von (auch alternativen) Maßnahmen in den Untersuchungsgebieten und ein Strukturkonzept für den gesamten Stadtteil umfasst.

## Unterlagen

In dieser Untersuchung wurden die folgenden Unterlagen verwendet:

- Regionales Raumordnungsprogramm 2005, Region Hannover (RRÖP)
- Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Hannover 2006 (Auszüge)
- Demographischer Wandel in der Region Hannover, Ansätze und Beispiele aus der Stadt Ronnenberg; Vortrag Wolfgang Zehler
- Räumliche Stadtentwicklungsplanung Ronnenberg Fortschreibung der städtebaulichen Zielsetzungen und des Räumlichen Stadtentwicklungsprogramms 2005 bis 2008, Drucksache 111/2005
- Entwicklung Ortskern Empelde; Rahmenplan Januar 2000
- Städtebauliches Konzept „Gewerbeentwicklung Empelde-Südwest“; Planungsamt des Landkreises Hannover, November 2000
- Verkehrszählung „In der Beschen“; März 2007
- Diverse Bebauungspläne / FNP-Änderung
- STEP Empelde „Leitbild“ für den Stadtteil Empelde in der Gesamtstadt Ronnenberg, Dezember 2001
- Stadtmarketing – Stadtentwicklung – Neuer Flächenutzungsplan, Februar 2002
- Wirtschafts- und Beschäftigungsförderungskonzept der Stadt Ronnenberg, Drucksache 50/2003
- Regionales Gewerbeflächenkonzept, Fortschreibung 2006, Region Hannover
- Verkehrsuntersuchung Verlängerung der Berliner Straße (K 234) in Ronnenberg, PGT, Januar 2007

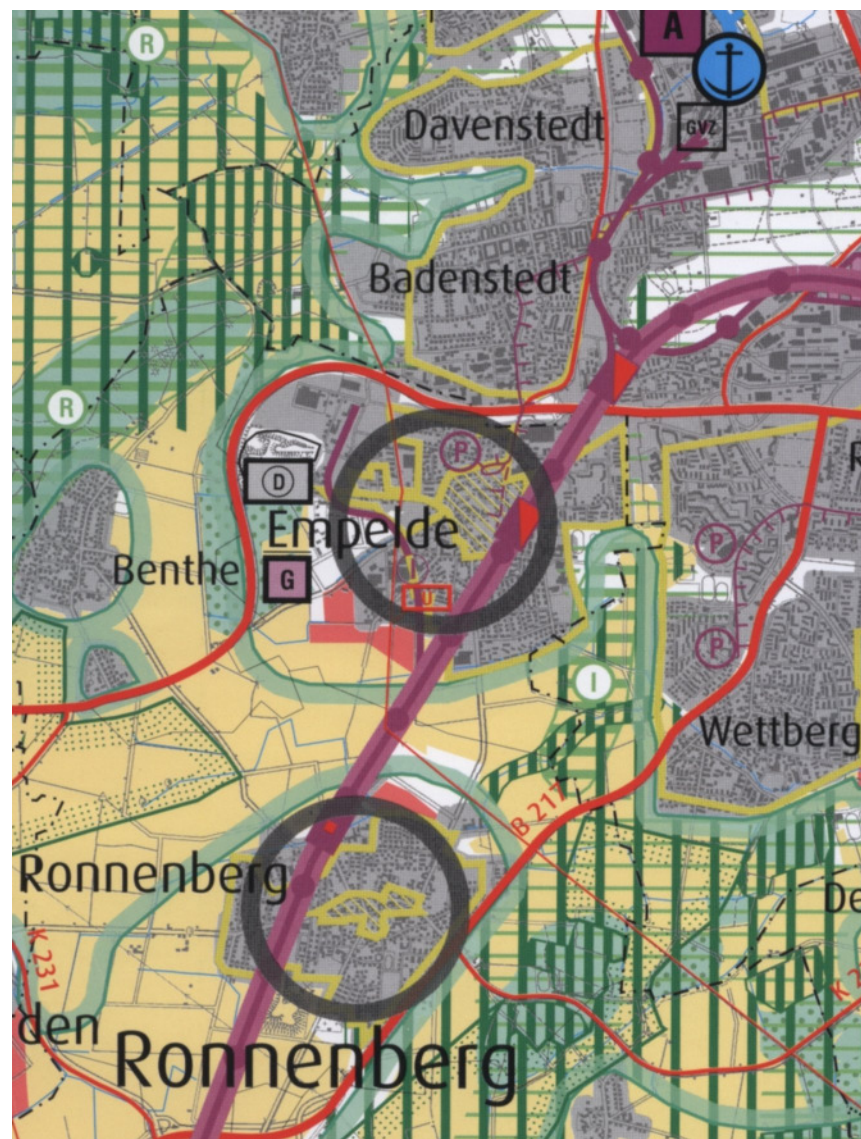
### 3.0 Leitbilder

#### 3.1 Vorhandene Planungen und Untersuchungen

##### Regionales Raumordnungsprogramm 2005, Region Hannover (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für die Region Hannover ist der Stadtteil Empelde ebenso wie der Stadtteil Ronnenberg als Grundzentrum dargestellt. Empelde bildet mit dem Oberzentrum Hannover einen funktionalen Verflechtungsraum mit Ergänzungsfunktionen im Bereich Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur/Versorgungsstruktur mit besonderem Abstimmungsbedarf. Empelde übernimmt somit auch mittelzentrale Funktionen.

Empelde ist im Süden und im Westen von einem Vorranggebiet für Freiraumfunktionen umgeben. Im Südwesten des Siedlungsgebietes befindet sich ein Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung (hier: Gewerbe).



Die Bundesstraße 65 ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt. Im Bereich des ÖPNV sind die Bahntrasse Hannover / Hameln und Barsinghausen mit Haltepunkt sowie die Endstation der Stadtbahn mit Park + Ride-Platz dargestellt.

##### Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Hannover; Stand 2006 (Auszüge)

Nach Abschluss der Analysephase zur Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes im Jahre 2006 können die folgenden Ergebnisse für Empelde festgestellt werden:

In Empelde sind 80 % der Gesamt-Verkaufsfläche in der Stadt Ronnenberg angesiedelt. Beim Einzelhandelsumsatz je Einwohner und bei der Verkaufsfläche je Einwohner in der Region Hannover liegt die Stadt Ronnenberg im Mittelfeld.

Ronnenberg weist die geringste Verkaufsfläche je Einwohner im periodischen Bedarf in der Region Hannover auf. Im aperiodischen Bedarf liegt Ronnenberg im Mittelfeld. Ebenso bei der Flächenproduktivität in €/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Im Bereich der Zentralität in % (definiert als Höhe des Umsatzes im Verhältnis zum Nachfragepotential) liegt Ronnenberg mit 76,5 % im Mittelfeld. Bei differenzierter Betrachtung fällt auf, dass die Zentralität im periodischen Bedarf nur 71,7 % gegenüber 82,0% im aperiodischen Bedarf beträgt.

Besonders auffällig ist die geringe Verkaufsfläche je EW der Lebensmittel-Discounter und Vollsortimenter mit 0,10 m<sup>2</sup>/EW bzw. 0,12 m<sup>2</sup>/EW. Ronnenberg hat damit den niedrigsten Wert in der Region Hannover.

Als Ergebnis einer Kaufkraftstromanalyse für Ronnenberg ist festzustellen, dass zwar neben dem Nachfragepotential in Ronnenberg in Höhe von 123 Mio € ein Kaufkraftzufluss von außerhalb Ronnenbergs in Höhe von 32 Mio € zu verzeichnen ist, dem jedoch ein Kaufkraftabfluss in Höhe von 61 Mio € in Nachbargemeinden gegenübersteht. Daraus resultiert eine Handelszentralität im periodischen Bedarf in Höhe von 74 % für Ronnenberg gesamt, gegenüber 87 % im Stadtteil Empelde.

Im Gutachten wird abschließend festgestellt, dass die Grundzentren Empelde und Ronnenberg die Nahversorgung der Einwohner nicht ausreichend gewährleisten können.

##### Räumliche Stadtentwicklungsplanung Ronnenberg Fortschreibung der städtebaulichen Zielsetzungen und des Räumlichen Stadtentwicklungsprogramms 2005 bis 2008

Der Rat der Stadt Ronnenberg hat im März 2006 der Fortschreibung der Räumlichen Stadtentwicklungsplanung (Drucksache 111/2005) mit den folgenden Inhalten zugestimmt:

Aufgaben und Ziele:

- Stärkung der Vorteile als Wohn- und Wirtschaftsstandort

- Innen- vor Außenentwicklung
- Stadtentwicklung im Bestand
- Wiedernutzung vorhandener Brachflächenpotenziale

Leitbilder der Siedlungsentwicklung:

- sachgerechte Befriedigung des festgestellten Wohnraumbedarfs
- sorgfältige und behutsame Inanspruchnahme von bislang nicht überplanten und realisierten Flächen

Leitbilder der Gewerbeflächenentwicklung:

- geeignete Folgenutzungen für ehemalige Altstandorte (Halde, Bergbauwerksgelände)
- regional abgestimmtes Wirtschaftsförderungskonzept für ausgewogene Gewerbeansiedlung

Diese Leitbilder werden zusammen mit anderen Leitbildern unter Ziffer 3.3 zusammengefasst.

Im Stadtentwicklungsprogramm sind zwei wichtige Erweiterungsflächen für das Wohnen aufgeführt, die in die Untersuchung einbezogen werden:

„Wohnpark West“

Für diese Fläche wurde bereits ein Bebauungsplan als Satzung beschlossen aber noch nicht bekannt gemacht, da noch ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen ist.

„Agricolastraße“

Der Planbereich besteht derzeit aus Gabeland und einer stillgelegten Industriegleisstrasse. Eine Überplanung ist für 2008 vorgesehen.

##### Entwicklung Ortskern Empelde; Januar 2000

Aus den in der Öffentlichkeit und der Politik diskutierten Überlegungen zur Entwicklung des Ortskerns Empelde sind die folgenden Aspekte für die Untersuchung zum Stadtteilentwicklungsplan von Bedeutung:

- Präferenz für Wohnbebauung im Versorgungsbereich des Ortskerns
- Wohnungsbau im Bereich der Dreiecksfläche Empelde West (Nennendorfer Straße, Hansastrasse, Industriegleis)
- Stärkung der vorhandenen Versorgungsstrukturen im Bereich des Versorgungskerns Empelde; dieser wird begrenzt durch die Grundstücke westlich und südlich entlang der Nennendorfer Straße, Häkenstraße und Hirtenstraße sowie durch die Bahnstrecke.
- Stärkung und Arrondierung des vorhandenen Einzelhandelsstandorts an der Ronnenberger Straße
- Bedeutung der Umsteigeanlage Empelde (Stadtbahn, diverse Buslinien und Park + Ride); Chance neuer zentrumsbezogener Nutzungen

Diese Leitbilder werden zusammen mit anderen Leitbildern unter Ziffer 3.3 zusammengefasst.

### Städtebauliches Konzept „Gewerbeentwicklung Empelde-Südwest“; November 2000

In dieser Studie sind mehrere Varianten einer Erweiterung des Gewerbegebietes Lagenfeld nach Westen und Süden untersucht und bewertet worden. Grundlage der planerischen Überlegungen war das seinerzeitige regionale Raumordnungsprogramm 1996. Im aktuellen RROP 2005 ist die für eine Siedlungserweiterung vorgesehene Fläche deutlich kleiner dargestellt.

### Wirtschafts- und Beschäftigungsförderungskonzept der Stadt Ronnenberg (DS 50/2003)

In dieser Drucksache werden der Aufbau, die Organisation und die Ziele der Wirtschaftsförderung innerhalb der Kommune dargestellt. Die Wirtschaftsförderung versteht sich dabei als Dienstleister für die vorhandenen Betriebe und für solche, die sich für den Wirtschaftsstandort Ronnenberg interessieren. Ziel ist es, die „Unternehmensfreundlichkeit der Stadt“ als wichtigen Standortfaktor nach außen zu transportieren. Die Wirtschaftsförderung übernimmt dabei eine Lotsenfunktion mit dem Ziel, die vorhandenen Ressourcen und Instrumente effektiv zu nutzen.

Die vom Rat beschlossenen Leitbilder zur Gewerbeflächeentwicklung werden unter Ziffer 3.3 zusammengefasst.

### Verkehrszählung „In der Beschen“; März 2007

Im März 2007 wurde auf der Straße „In der Beschen“ in der Höhe des Rathauses eine 24-Stunden-Verkehrszählung vorgenommen. Es waren insgesamt rd. 2.100 Verkehrsbewegungen in beiden Richtungen festzustellen. Der Anteil der LKW beträgt rund 110 Fahrten und der der Transporter rund 180 Fahrten. Mit 86 % entfällt der überaus größte Teil der Fahrten auf PKW und Zweiräder.

Auffällig ist ein sehr starker Rückgang auf sehr wenige Fahrzeugbewegungen im Zeitraum zwischen 20:00 Uhr und 6:30 Uhr.

### Demographischer Wandel in der Region Hannover, Ansätze und Beispiele aus der Stadt Ronnenberg; Vortrag Wolfgang Zehler

Ronnenberg hat derzeit insgesamt rd. 23.000 EW mit einem hohen Auspendleranteil von rd. 7.000 EW. Bis 2020 sind bei der Einwohnerzahl keine wesentlichen Zuwächse zu erwarten. Gleichzeitig ist eine Zunahme älterer Jahrgänge zu prognostizieren.

Ronnenberg ist dem Demographietyp 6 "Stadt im ländlichen Raum mit geringer Dynamik" zuzuordnen. Dieser ist geprägt durch stagnierende Bevölkerungsentwicklung, deutlichen Alterungsprozess und wirtschaftliche Strukturschwäche.

Ronnenberg entspricht ferner dem Entwicklungstyp 4 „Stadt mit einer geringen oder moderaten Haushaltsdynamik“. Dies bedeutet eine Wohn-

raumnachfrage im gehobenen Marktsegment, hohe Attraktivität durch Zentralität, aber eine schwache Nachfragedynamik wegen eines hohen Bodenpreisniveaus.

Siedlungszuwächse sind im Wohnungsbau insbesondere aus den steigenden Wohnflächenansprüchen in m<sup>2</sup> WF/EW („Ausdehnungsbedarf“) zu erwarten.

### 3.2 Leitbilder für die Stadt Ronnenberg

Aus den vorgenannten Planungen und Untersuchungen werden die folgenden Leitbilder zur räumlichen Stadtentwicklungsplanung abgeleitet:

- Grundzentrum
- Verbesserung der Nahversorgung der Einwohner
- Erhöhung der Kaufkraftbindung und Steigerung der Handelzentralität

### 3.3 Leitbilder für den Stadtteil Empelde

RROP:

- Grundzentrum mit mittelzentralen Funktionen
- Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung (hier: Gewerbe)
- Verbesserung der Nahversorgung der Einwohner

Allgemeine Leitbilder:

- Innen- vor Außenentwicklung
- Stadtentwicklung im Bestand
- Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig an den vorhandenen Einrichtungen des ÖPNV
- Stärkung der Potenziale als Wohn- und Wirtschaftsstandort
- Wiedernutzung vorhandener Brachflächenpotenziale
- Sicherung oder Stärkung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes durch Festlegung von Qualitätsmerkmalen bei der Inanspruchnahme sowie Ausgestaltung der städtebaulichen Strukturen
- Formulierung von Qualitätsansprüchen an Wohnbauflächen als Alleinstellungsmerkmal

Leitbilder der Siedlungsentwicklung:

- sachgerechte Befriedigung des festgestellten Wohnraumbedarfs
- sorgfältige und behutsame Inanspruchnahme von bislang nicht überplanten und realisierten Flächen
- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf 4 Bereiche: Wohnpark am See  
Dreiecksfläche Empelde West  
optionale Gewerbeentwicklung in Fortsetzung „Lagenfeld“  
Ausbau des Ortskerns

Leitbilder der Gewerbeflächenentwicklung:

- Ausweisung von Gewerbeflächen mit verkehrlicher Anbindung an die Schiene, das Fernstraßennetz und im Einzugsbereich des ÖPNV
- geeignete Folgenutzungen für ehemalige Altstandorte (Halde, Bergbauwerksgelände) und kürzliche Betriebsaufgaben

- konfliktfreie und angemessene Ergänzung von Gewerbegebieten im Verhältnis zur Wohnbauentwicklung
- Lösung von bestehenden nutzungsbedingten Konflikten
- regional abgestimmtes Wirtschaftsförderungskonzept für ausgewogene Gewerbeansiedlung
- Beseitigung von Leerständen und Unternutzungen
- Darstellung der Unternehmensfreundlichkeit als Standortfaktor
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Stärkung der örtlichen Wirtschaftskraft
- Verbesserung der städtischen Finanzkraft
- Schaffung einer Partizipationsbeziehung Stadt/Wirtschaft

Leitbilder der Versorgungsentwicklung:

- Stärkung der vorhandenen Versorgungsstrukturen im Bereich des Versorgungskerns Empelde; dieser wird begrenzt durch die Grundstücke westlich und südlich entlang der Nenndorfer Straße, Häkenstraße und Hirtenstraße sowie durch die Bahnstrecke.
- Anwendung des Potenzials der Umsteigeanlage Empelde (Stadtbahn, diverse Buslinien und Park + Ride) als Chance neuer zentrumsbezogener Nutzungen
- Stärkung und Arrondierung des vorhandenen Einzelhandelsstandorts an der Ronnenberger Straße

## 4.0 Bestandserfassung

### 4.1 Bestand Siedlungsstruktur

(siehe Foto Seite 7 und Plan Seite 8)

Empelde ist der nördlichste Stadtteil der Stadt Ronnenberg, angrenzend an die Landeshauptstadt Hannover, mit der Empelde die Kernrandzone bildet. Zwischen dem östlichen Siedlungsrand Empeldes und den hannoverschen Stadtteilen Mühlenberg und Wettbergen befindet sich offener Landschaftsraum. Die Siedlungsräume der beiden Kommunen sind lediglich durch die Trasse der B 65 getrennt. Die B 65 hat Bedeutung als Fernverkehrsstraße Richtung Westen (BAB 2) und Osten (Hannover und BAB 7). Sie begrenzt den Siedlungsraum Empeldes nach Westen und Norden. Das Hauptverkehrsstraßennetz wird innerörtlich ergänzt durch die Nenndorfer Straße, die Ronnenberger Straße und die Straße „In der Beschen“.

Die Stadt Ronnenberg hat gesamt rd. 23.000 EW, der Stadtteil Empelde davon rd. 12.000 EW.

Große Flächenanteile des Stadtteils dienen der Wohnnutzung mit vielfältigen Wohnformen.

Gewerbegebiete befinden sich im Nordwesten, im Nordosten und im Südwesten des Stadtteils. Im Westen liegen ferner unterirdische Erdgaskavernen, deren Schutzbereiche baulichen Nutzungen einschränken.

Einzelhandelsstandorte des periodischen Bedarfs befinden sich im Zentrum an der Berliner Straße und der Nenndorfer Straße sowie im Süden

an der Ronnenberger Straße. Im Nordwesten an der Straße „In der Beschen“ ist ein Baumarkt angesiedelt, an der Nenndorfer Straße ein Fliesen- und Bädermarkt und an der Lägerfeldstraße der Baustoffmarkt Linnenbecker.

An Gemeinbedarfsstandorten existieren der Bereich Rathaus mit Stadtverwaltung, Feuerwehr, Kindergarten und Bergbaumuseum, die Grundschule an der Barbarastraße, das Schulzentrum mit Kindergarten Am Wischacker, der Kindergarten Hirtenstraße, das Sozial- und Kultursensemble „Alte Kapelle“ an der Stille Straße (mit Frauenzentrum, VHS und Bücherei), das Kirchenzentrum an der Robert-Weise-Straße und das Jugendzentrum „Auf dem Rade“.

Sehr markant im Stadtraum ist die diagonal verlaufende Bahnlinie Hannover / Hameln und Barsinghausen mit Haltepunkt im Zentrum. Die Bahnlinie wird an zwei Stellen durch höhengleiche Bahnübergänge gequert, mit deren Bestand dauerhaft gerechnet werden muss. Die östlichen Wohngebiete sind durch eine Straßen-Unterführung und durch eine Geh-/Radwegunterführung der Bahnstrecke erschlossen. Nördlich des Zentrums liegt die Endstation der Stadtbahn und diverser Buslinien mit Park + Ride-Platz.

Topographisch sehr prägend für das Stadtgebiet ist die im Westen gelegene Kali-Abraumhalde, die zum Teil bereits rekultiviert wurde. Im nördlichen Bereich wird derzeit und auch künftig noch Bauschutt deponiert.

**„Stadtmarketing – Stadtentwicklung – Neuer Flächennutzungsplan“**

In einem Vermerk aus dem Jahr 2002 hat die Stadt Ronnenberg Notizen zu aktuellen Entwicklungspotentialen und -problemen zusammengestellt.

Als **Entwicklungspotentiale** für Ronnenberg und speziell mit Bedeutung für den SEP Empelde sind darin genannt:

- Zugehörigkeit zur Region Hannover mit ihren Entwicklungschancen
- Lage in der südwestlichen Kernrandzone der Region Hannover mit direkter Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Hannover
- Lage im Calenberger Land und im Deistervorland mit seinen landschaftlichen und kulturellen Qualitäten
- Gute Klimasituation aufgrund der Lage im Westen der Region: Winde aus westlichen Richtungen
- Grundzentrum mit guter bis sehr guter öffentlicher und privater Ausstattung
- Gute Einbindung in das überörtliche Straßennetz (insbesondere B 65)
- Sehr gute Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV
- Anhaltendes Zuwanderungsinteresse
- Starke Nachfrage nach Arbeiten und Wohnen am Standort
- Vielfältiges Naherholungspotenzial
- Keine Immissionsbelastungen (mit Ausnahme von Boden-Altlasten und Kalihalde; befinden sich in der planerisch-technischen Bewältigung)

Als **Entwicklungsprobleme** werden für Ronnenberg und speziell Empelde genannt:

- Starke Konkurrenzsituation im Einzelhandel zu Hannover
- Wenig neue Gewerbeansiedlungen, lediglich interne Umsiedlungen
- Ungünstige Lage im Südwest-Quadranten der Kernregion: keine direkte Anbindung an das Bundesautobahnnetz
- Fehlender Spielraum der städtischen Finanzen über die Pflichtaufgaben hinaus

Für die nächsten Jahre werden die folgenden **Trend-Szenarien** erkannt:

- Verschärfung der Standortkonkurrenz regional und international
- Anhaltende Wohnraumnachfrage durch „Ausdehnungsbedarf“

**4.2 Festlegung von 10 Untersuchungsgebieten**

(siehe Plan Seite 9)

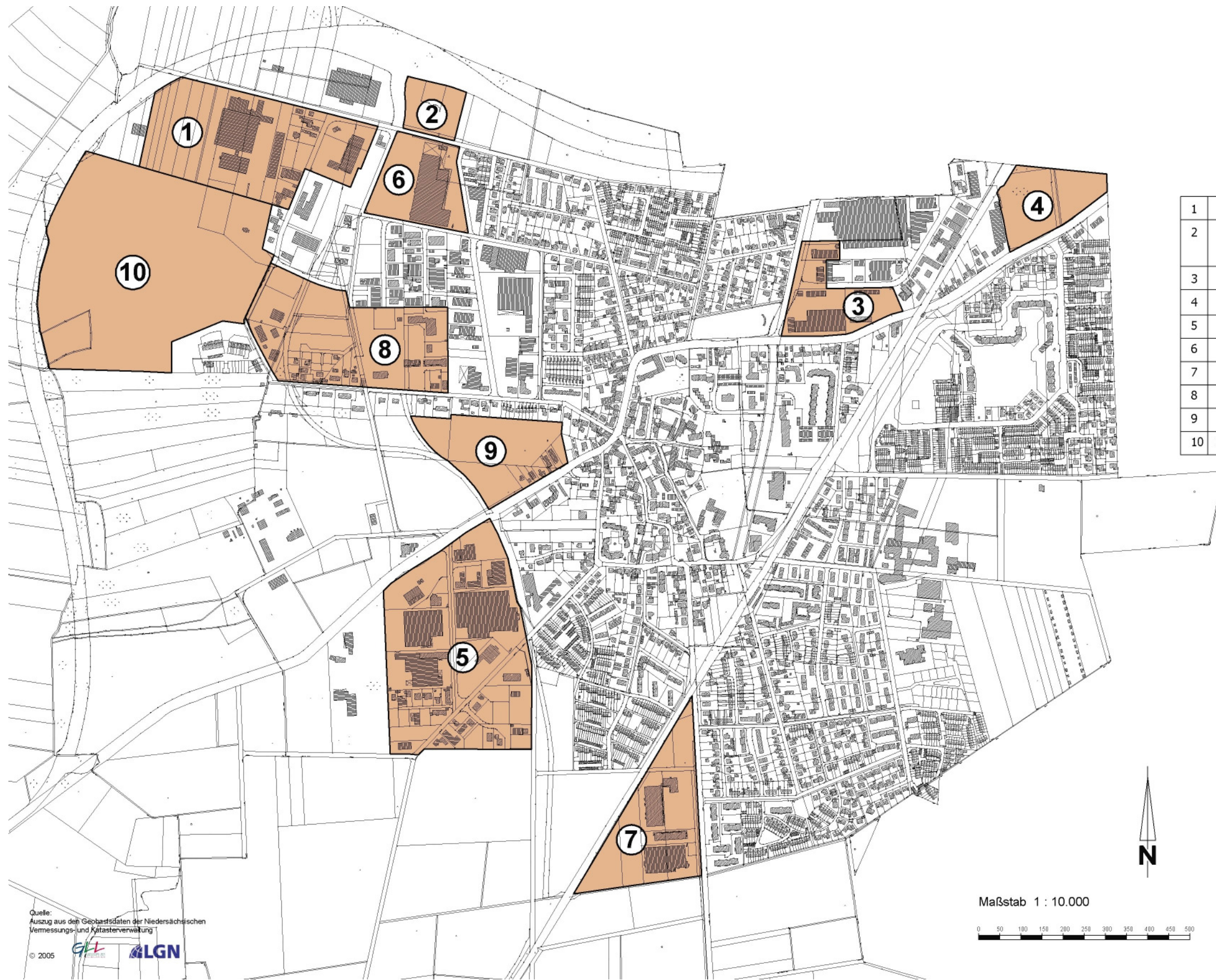
Zur Analyse der Potenziale und Probleme werden die folgenden 10 Gebiete festgelegt, in denen differenzierte Untersuchungen durchgeführt werden sollen:

1	Gewerbegebiet Hansa II	
2	Gewerbegebiet Hansa II,	nördlich Lange Straße
3	Gewerbegebiet	Chemnitzer Straße
4	Gewerbegebiet	Waizenkamp
5	Gewerbegebiet	Lägerfeld
6	Fachmarkt	Hagebau
7	Dienstleistungszentrum	Ronnenberger Straße
8	ungenutzte Fläche	In der Beschen
9	Dreiecksfläche Empelde West	
10	Halde	



Luftfoto





**Untersuchungsgebiete**

1	Gewerbegebiet	Gewerbegebiet Hansa II
2	Gewerbegebiet	Gewerbegebiet Hansa II nördlich Lange Straße
3	Gewerbegebiet	Chemnitzer Straße
4	Gewerbegebiet	Waizenkamp
5	Gewerbegebiet	Lägenfeld
6	Fachmarkt	Hagebau
7	Dienstleistungszentrum	Ronnenberger Straße
8	Brache	In der Beschen
9	Dreiecksfläche Empelde West	
10	Halde	

Quelle:  
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2005  

Maßstab 1 : 10.000



**4.3 Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse der Untersuchungsgebiete**

**Untersuchungsgebiet 1: Gewerbegebiet Hansa**



Lange Straße, Blick nach Westen



unbebautes Grundstück südlich Lange Straße



Leerstand östlich Hansastraße



unbebautes Grundstück südlich Lange Straße



unbebautes Grundstück westlich Hansastraße

**Untersuchungsgebiet 1: Gewerbegebiet Hansa**

**Bestandsaufnahme**

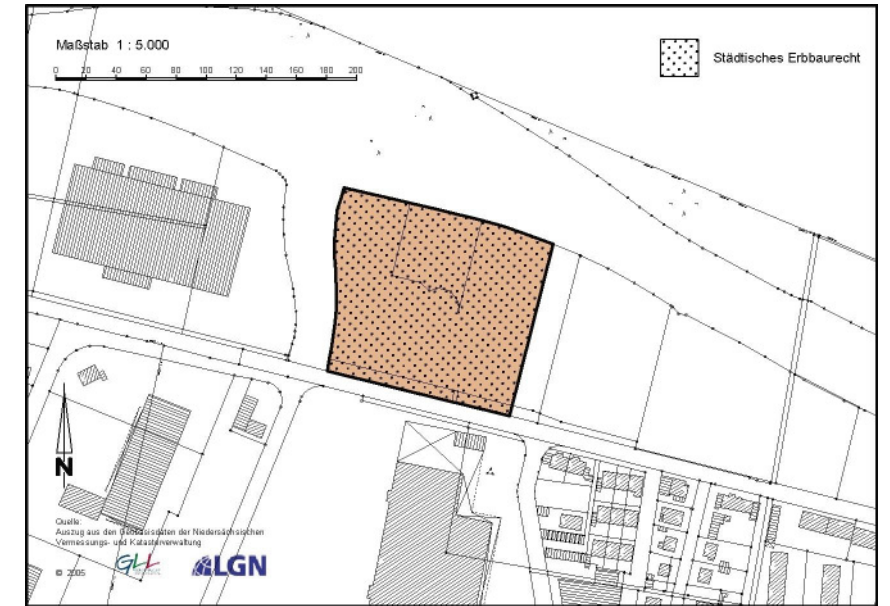
	<b>Untersuchungsgebiet intern</b>	<b>Standort extern</b>
Planungsrecht / Städtebau	<p>Rechtskräftige Bebauungspläne: Gewerbe- und Industriegebiete</p> <p><b>B-Plan Nr. 83 B, 1. vereinf. Änderung (Rechtskraft 1996)</b> GE; II (III); o; GRZ 0,7, GFZ 1,4 (1,8), Gebäudehöhe max. 10 m Auschlüsse: sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten, Beschränkungen bez. Einzelhandel Hinweis auf betonaggressives Grundwasser Erdfallgefährdung</p> <p><b>B-Plan Nr. 52, (Rechtskraft 1981), vereinf. Änderung (Rechtskraft 1996)</b> Hansastraße West: GE; GRZ 0,8, GFZ 2,2; IV; o Hansastraße Ost: GI; GRZ 0,8; BMZ 8,0; o</p>	<p>nordwestlicher Siedlungsrand des Stadtteils, Trasse der B 65 ist Hüllkurve des Gewerbegebietes</p> <p>visuell geprägt durch die Abraumhalde gute Sichtbarkeit von der B 65</p> <p>geeigneter Gewerbebestandort aufgrund guter Erreichbarkeit</p> <p>Vermeidung von innerörtlichen Verkehrsmitteln</p>
Aktuelle Nutzung	<p>Großflächige Gewerbebetriebe, an der Hansastraße kleinteiliges Gewerbe mit Wohnnutzung (Mischgebietscharakter)</p> <p><b>Fläche A</b> Großhandel Fa. Holzmann, Sanitär/Heizung und LKW Tank- und Waschanlage, Fa. Thoms</p> <p><b>Fläche B</b> Baulücke zwischen kleineren Gewerbebetrieben mit Wohnnutzung</p> <p><b>Fläche C</b> ehemalige Spedition Fa. Bäte Leerstand bzw. Fehlnutzungen der Speditiousgebäude</p>	<p>Stadtrandlage Strikte Trennung des Gewerbegebietes vom Landschaftsraum Benter Berg durch die B 65</p> <p>Visuelle Prägung durch Werbeträger der vorhandenen Unternehmen und die angrenzende Bauschuttdeponie</p> <p>Begrenzung des Gewerbegebietes Hansa II durch Wohnbebauung im Süden und Osten</p>
Infrastruktur	<p>Erschließungsstraße mit Wendehammer entsprechend Industriestandard Erschließungsstraße mit Einbahnverkehr entsprechend Industriestandard Schienenanschluss ÖPNV: Buslinie 510</p> <p>Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum</p>	<p>B 65: direkter Anschluss über die Abfahrt Gewerbegebiet Hansa Industriegleis vorhanden</p>

Eigentumsverhältnisse	Privateigentum	
-----------------------	----------------	--

**Bestandsanalyse**

	<b>Untersuchungsgebiet intern</b>	<b>Standort extern</b>
Leitbildabgleich	<p>Innen- vor Außenentwicklung Nutzung eines Altstandortes (Bergbau) Siedlungsentwicklung an den vorhandenen Einrichtungen des ÖPNV Ausweisung von Gewerbeflächen mit guter verkehrlicher Anbindung Nutzung vorhandener Brachflächen Schaffung von Arbeitsplätzen Stärkung der örtlichen Wirtschaftskraft Verbesserung der städtischen Finanzkraft</p>	
Wechselwirkungen	eines von 3 Gewerbegebieten in Empelde unabhängig von anderen GE-Standorten	Keine Konflikte mit Wohn- oder anderen Nutzungen Lage außerhalb der Versorgungsbereiche (zentrumfern) Gute Auffindbarkeit des Standortes
Siedlungsstruktur	Großflächige Gewerbebestruktur bis hin zu kleinteiligem Mischgebietscharakter	<b>Fläche A</b> Negative Außenwirkung der sehr großen Baulücke
Verkehrsstruktur	<p>Ausbaustandard für LKWs aller Größen geeignet</p> <p><b>Fläche A</b> Im Havariefall keine zweite Zufahrt, Standortnachteil für Logistikbetriebe („just in time“)</p> <p><b>Fläche B und C</b> Umständliche Erschließung der Flächen B und C durch die Einbahnstraße Hansastraße</p> <p>Industriegleis bis zur Fläche C</p>	Keine Belastung der innerörtlichen Erschließungsanlagen
Freiraumstruktur		Lage des Gewerbegebiets angrenzend an die offenen Landschaft: keine Konflikte

**Untersuchungsgebiet 2:  
Gewerbegebiet Hansa II nördlich Lange Straße**



Stichstraße mit Wendeplatte



Baugebiet östlich der Zufahrt zur B65

**Untersuchungsgebiet 2:  
Gewerbegebiet Hansa II nördlich Lange Straße**

**Bestandsaufnahme**

	<b>Untersuchungsgebiet intern</b>	<b>Standort extern</b>
Planungsrecht / Städtebau	Rechtskräftiger Bebauungsplan: Gewerbegebiet  <b>B-Plan Nr. 83 A (Rechtskraft 1990)</b> GE; II (III); GRZ 0,7; GFZ 1,2 (1,6) Gebäudehöhe max. 10 m Beschränkungen bez. Einzelhandel Kennzeichnung: Bergbaufläche	nördlicher Siedlungsrand des Stadtteils, Trasse der B 65 ist Nordrand des Gewerbegebietes  keine Sichtbarkeit von der B 65  geeigneter Gewerbebestandort aufgrund guter Erreichbarkeit  Vermeidung von innerörtlichen Verkehren
Aktuelle Nutzung	Garten- und Landschaftsbaubetrieb auf dem nördlichen Grundstück in Mittellage  Einschränkung durch 110-kV-Leitung mit Schutzstreifen im nordöstlichen Planbereich	Fachmarkt Hagebau südlich benachbart Großhandel Fa. Holtzmann, Sanitär/Heizung und Küchen westlich benachbart Teil eines der 3 großen Gewerbegebiete im Stadtteil
Infrastruktur	Erschließungsstraße mit Industriestandard, Stichstraße mit Wendekreis  Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum	B 65: direkter Anschluss über die Abfahrt Gewerbegebiet Hansa  ÖPNV: Buslinie 510
Eigentumsverhältnisse	Privateigentum Erbbaurecht zugunsten der Stadt Ronnenberg	

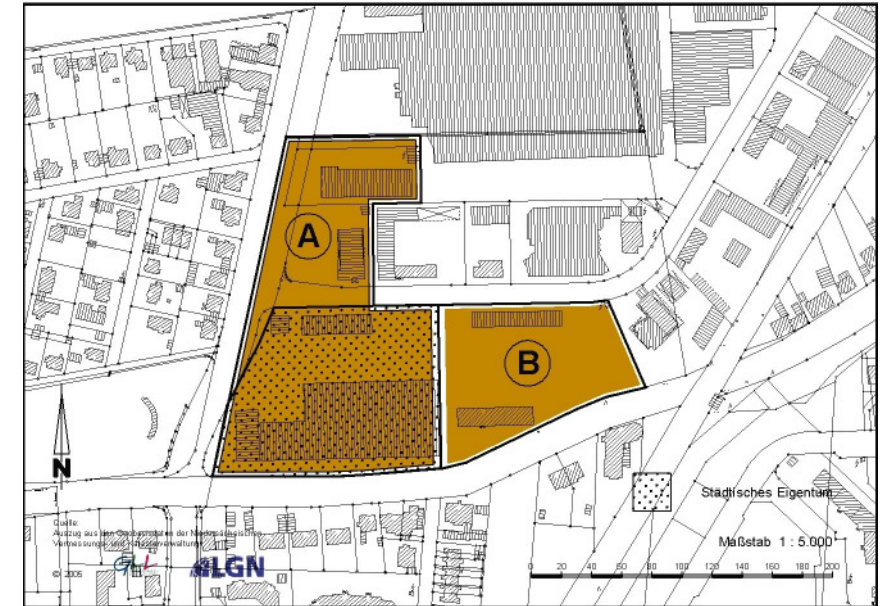
**Bestandsanalyse**

	<b>Untersuchungsgebiet intern</b>	<b>Standort extern</b>
Leitbildabgleich	Gewerbliche Nutzung: Innen- vor Außenentwicklung Beseitigung von Unternutzungen Stärkung der örtlichen Wirtschaftskraft  Einzelhandel: Realisierung mittelzentraler Funktionen Gute Versorgung der Bewohner Sortimentsbezogene Kaufkraftbindung Sicherung der städtischen Finanzkraft	Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig am vorhandenen ÖPNV Ausweisung von Gewerbeflächen mit guter verkehrlicher Anbindung
Wechselwirkungen	Frequenzbringer zur wirtschaftlichen Aufwertung des Fachmarktstandortes im UG 6 gewünscht	
Siedlungsstruktur	¾ der Fläche sind ungenutzt Tieflage der Fläche unterhalb Straßenniveau, ggf. Auffüllung erforderlich, Nachteil wegen eventueller Mehrkosten? nachteiliges Erscheinungsbild (Baustofflager) Verlärmung von der B 65	
Verkehrsstruktur	Interne Erschließung als Stichstraße mit Wendekreis	Gute Erreichbarkeit aus Hannover sehr gute Erreichbarkeit von der B 65 Gute Erreichbarkeit aus dem Stadtgebiet Empelde
Freiraumstruktur		Keine Beeinträchtigung der östlich benachbarten Grünfläche

**Untersuchungsgebiet 3: Chemnitzer Straße**



Leerstand, Berliner Straße / Nenndorfer Straße



Einmündung Chemnitzer Straße / Berliner Straße



Betriebsgrundstück nördlich der Chemnitzer Straße



Einmündung Chemnitzer Straße / Berliner Straße



Berliner Straße, Blick nach Süden

**Untersuchungsgebiet 3: Chemnitzer Straße**

**Bestandsaufnahme**

	<b>Untersuchungsgebiet intern</b>	<b>Standort extern</b>
Planungsrecht / Städtebau	Rechtskräftiger Bebauungsplan: Industriegebiet  <b>B-Plan Nr. 28, 1. Änderung (Rechtskraft 1992)</b> GI; GRZ 0,7; BMZ 8,0; o Flächenbezogener Schalleistungspegel in einem 10 m tiefen Streifen entlang der Nenndorfer Straße	Industriegebiet mit großen und mittelgroßen Gewerbebetrieben  Im Norden und Osten durch Verkehrsachsen begrenzt (B 65 und Bahnstrecke)  Wohngebiete westlich und südlich angrenzend
Aktuelle Nutzung	<b>Fläche A</b> Coca-Cola, Elektro-Stiller,  <b>Fläche B</b> Bauunternehmung Züblin	
Infrastruktur	Erschließungsstraße mit Wendeplatte entsprechend Industriestandard Erschließungsstraßen am Rand des Untersuchungsgebietes entsprechend Industriestandard  ÖPNV: Endstation Stadtbahn und Buslinien 129, 510, 523, 532, 533, 560, 561; S-Bahn-Station in 400 m Entfernung  Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum	B 65: direkter Anschluss über die Abfahrt Empelde Berliner Straße  Nähe zur Ortsmitte (Versorgungskern) Nähe zu allen Arten des ÖPNV
Eigentumsverhältnisse	Privateigentum Flurstück in Südwesten im Eigentum der Stadt Ronnenberg (Coca-Cola)	

**Bestandsanalyse**

	<b>Untersuchungsgebiet intern</b>	<b>Standort extern</b>
Leitbildabgleich	Grundzentrum mit mittelzentralen Funktionen Verbesserung der Nahversorgung der Einwohner Stärkung der vorhandenen Versorgungsstrukturen im Bereich des Versorgungskerns Empelde Erhöhung der Kaufkraftbindung und Steigerung der Handelszentralität Innen- vor Außenentwicklung Stadtentwicklung im Bestand Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig an den vorhandenen Einrichtungen des ÖPNV Anwendung des Potenzials der Umsteigeanlage Empelde	
Wechselwirkungen	Ergänzung des Versorgungskerns	Lage innerhalb eines der 3 Gewerbestandorte im Empelde
Siedlungsstruktur	mittel- bis großflächige Gewerbebetriebe  Unternutzungen, teilweise nur noch Büros	ggf. Konflikt Industriegebiet / benachbartes Wohnen
Verkehrsstruktur	Erschließung der Grundstücke von mehreren Seiten: Nenndorfer Straße, Berliner Straße und Chemnitzer Straße	
Freiraumstruktur		Lage innerhalb des Siedlungsbereiches ohne Wechselwirkungen mit Freiflächen oder dem Landschaftsraum

**Untersuchungsgebiet 4: Waizenkamp**



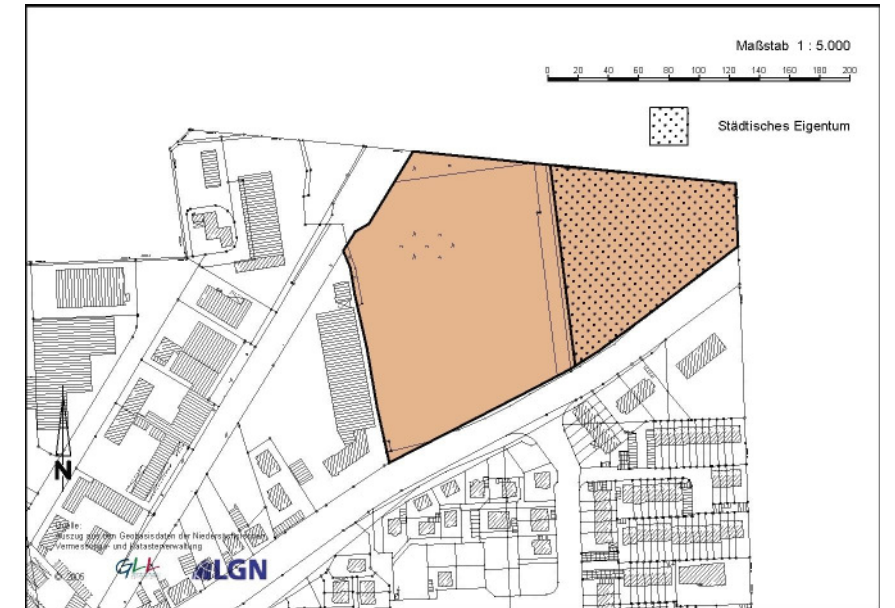
westliche Nachbarbebauung



westlicher Teil des Baugebietes



östlicher Teil des Baugebietes



**Untersuchungsgebiet 4: Waizenkamp**

**Bestandsaufnahme**

	<b>Untersuchungsgebiet intern</b>	<b>Standort extern</b>
Planungsrecht / Städtebau	Rechtskräftiger Bebauungsplan: Gewerbegebiet  <b>B-Plan Nr. 61 N, (Rechtskraft 2001)</b> GE; GRZ 0,6; II; o Gebäudehöhe max. 10 m Zulässigkeit nur von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören Ausschluss von Vergnügungsstätten Ausschluss von Wohnnutzungen in Nähe der Bahntrasse Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben Flächenbezogener Schalleistungspegel	Lage am Nordostrand des Siedlungsreiches zwischen Gewerbe im Westen und Wohnen im Süden  Extrem periphere Lage: Nördliche Begrenzung des UG durch die B 65, nordwestliche Begrenzung durch die Bahntrasse  Verkehrslärm von beiden Verkehrsträgern
Aktuelle Nutzung	große ungenutzte Fläche	
Infrastruktur	Erschließungsstraße mit Industriestandard ÖPNV: Buslinie 129 Nähe zur Endstation der Stadtbahn mit diversen Buslinien 800 m zur S-Bahn-Station Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum	Gute Anbindung an die B 65, Erreichbarkeit jedoch nur über einen höhengleichen Bahnübergang  Sackgasse, Erschließungsstraße endet an der Stadtgrenze zu Hannover
Eigentumsverhältnisse	westliches Grundstück: Privateigentum östliches Grundstück: städtisches Eigentum	

**Bestandsanalyse**

	<b>Untersuchungsgebiet intern</b>	<b>Standort extern</b>
Leitbildabgleich	Innen- vor Außenentwicklung Siedlungsentwicklung an den vorhandenen Einrichtungen des ÖPNV Ausweisung von Gewerbeflächen mit guter verkehrlicher Anbindung Nutzung vorhandener Brachflächen Schaffung von Arbeitsplätzen Stärkung der örtlichen Wirtschaftskraft Verbesserung der städtischen Finanzkraft	
Wechselwirkungen	UG ist Teil eines von 3 Gewerbegebieten in Empelde Standortnachteile gegenüber anderen GE-Gebieten durch periphere Lage (Bahnübergang)	Abstimmung der unterschiedlichen Aufgaben der 3 Gewerbegebiete im Stadtteil (UG 1+6 sowie 5)
Siedlungsstruktur	Lärm-Emissionen der DB Lärm-Emissionen der B 65	
Verkehrsstruktur	im B-Plan festgesetzte Stichstraße verhindert große Betriebsgrundstücke	Fehlende zweite Zufahrt im Havariefall
Freiraumstruktur	Binnenfläche im Siedlungsraum	Keine Auswirkungen auf Freiflächen oder offene Landschaft

**Untersuchungsgebiet 5: Lügenfeld**



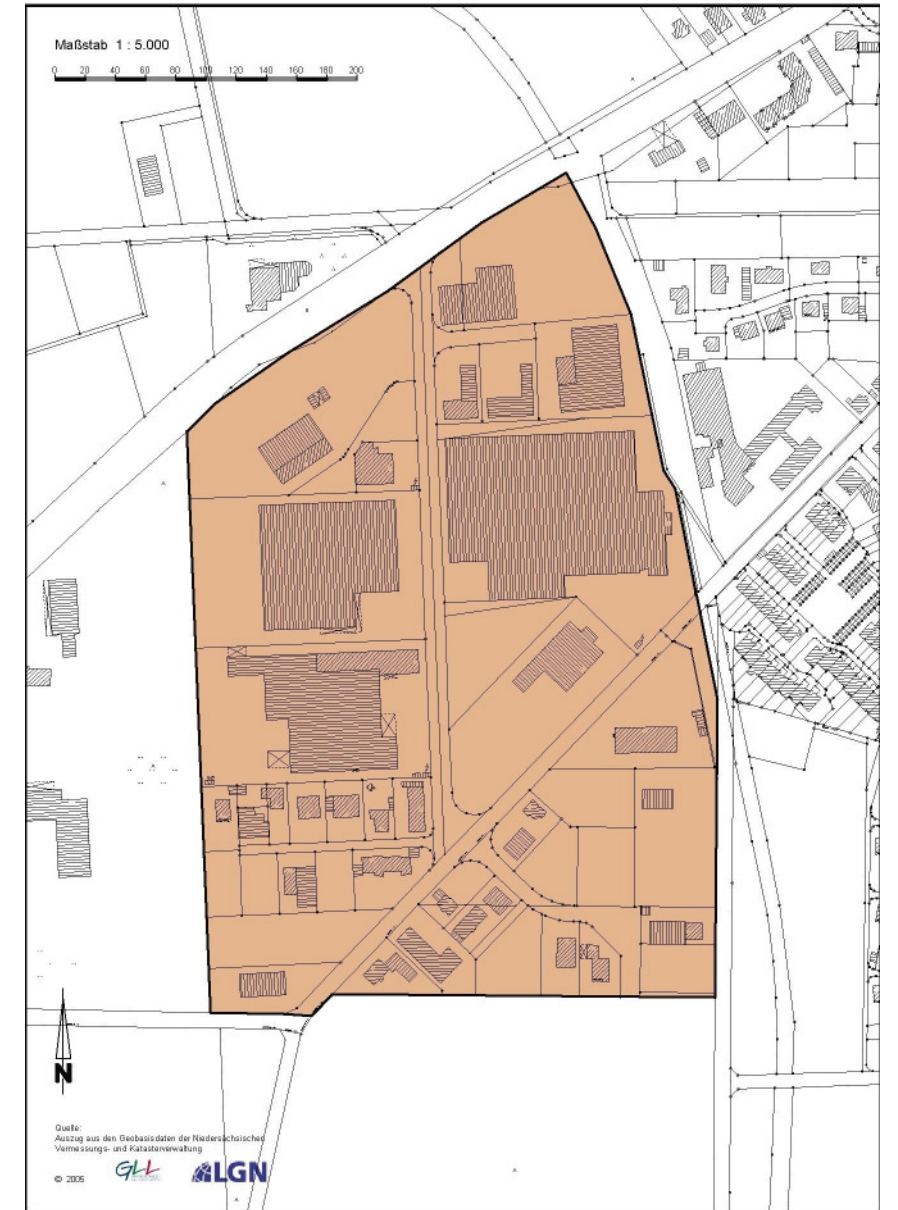
Blick von der Nenndorfer Straße nach Süden



Blick von der Nenndorfer Straße nach Osten



Leerstand, Betriebsgelände westlich der Lügenfeldstraße



Baustoffhandel östlich der Lügenfeldstraße

**Untersuchungsgebiet 5: Lägerfeld**

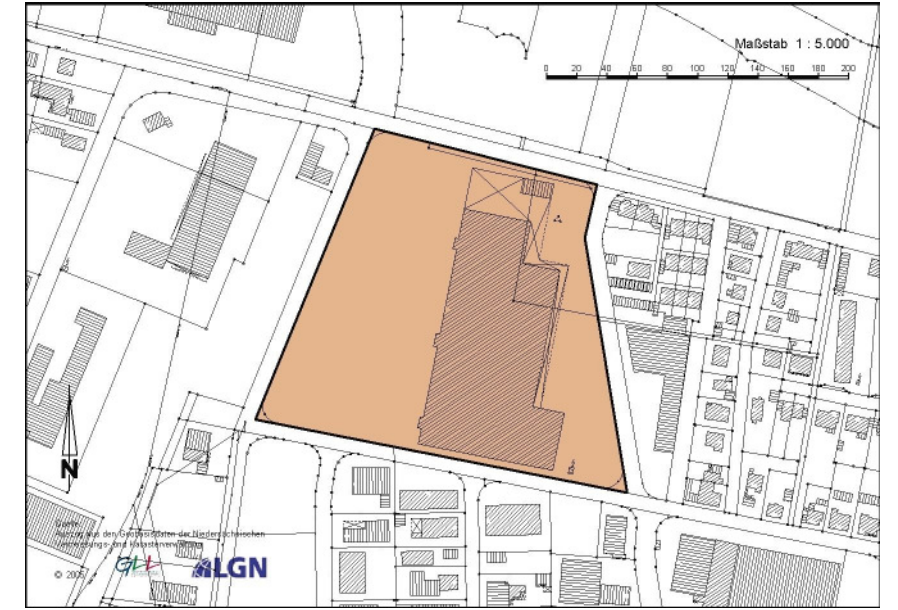
**Bestandsaufnahme**

	<b>Untersuchungsgebiet intern</b>	<b>Standort extern</b>
Planungsrecht / Städtebau	Rechtskräftiger Bebauungsplan: Gewerbegebiet und Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“  <b>B-Pläne Nr. 5, 1. Änderung und 5 A, (Rechtskraft 1995)</b> GE und SO; GRZ 0,8; GFZ 2,2 IV; o  im Nordosten: „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel“ Heimwerkerbedarf, Baumarkt, Büro- und Verwaltungsgebäude	Einer der 3 Gewerbebestandorte in Empelde Offene Landschaft im Norden, Westen und Süden Wohngebiete und Grabeland im Osten
Aktuelle Nutzung	Linnebecker Baustoffhandel, Betriebsgebäude Fa. Grütter, diverse kleine Betriebe, TÜV, im Nordosten Fachmarkt für Bäder und Fliesen  Ansiedlungsnachfrage für Nahversorger und Fachmärkte  110-kV-Leitung in Nord-Süd-Richtung	
Infrastruktur	Erschließungsstraßen mit Industriestandard Schienenanschluss an der Ostseite ÖPNV: Buslinien 510, 532, 533, 560, 561  Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum	Sehr gute Anbindung an die B 65 über die Nenndorfer Straße  Vermeidung von innerörtlichen Verkehren
Eigentumsverhältnisse	Privateigentum	

**Bestandsanalyse**

	<b>Untersuchungsgebiet intern</b>	<b>Standort extern</b>
Leitbildabgleich	Innen- vor Außenentwicklung Siedlungsentwicklung an den vorhandenen Einrichtungen des ÖPNV Ausweisung von Gewerbeflächen mit guter verkehrlicher Anbindung Nutzung vorhandener Brachflächen Schaffung von Arbeitsplätzen Stärkung der örtlichen Wirtschaftskraft Verbesserung der städtischen Finanzkraft	
Wechselwirkungen	UG ist Teil eines von 3 Gewerbegebieten in Empelde  Funktion innerhalb einer Gewerbegebietstypologie siehe Ziffer 6.2	
Siedlungsstruktur	Leerstand großer Hallen und anderer Betriebsgebäude Leerstand eines mittelgroßen Betriebes mit Flächenreserve TÜV plant die Verlagerung unbebaute kleine Grundstücke für Kleingewerbe mit Wohnen im Süden  unattraktives Erscheinungsbild aufgrund der Leerstände	
Verkehrsstruktur	Gute interne Erschließung Ausreichend dimensionierte Anlagen für den Kfz-Verkehr	Gute Anbindung an die B 65
Freiraumstruktur	Siedlungsrand nach Süden und Westen, klare Trennung zum Landschaftsraum	Potenzial: Flächenerweiterung nach Südwesten (Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung gemäß RROP 2005)

**Untersuchungsgebiet 6: Hagebau**



Hagebau-Markt

**Untersuchungsgebiet 6: Hagebau**

**Bestandsaufnahme**

	<b>Untersuchungsgebiet intern</b>	<b>Standort extern</b>
Planungsrecht / Städtebau	Rechtskräftiger Bebauungsplan: „Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt“ und Gewerbegebiet  <b>B-Plan Nr. 52 A, 1. Änderung (Rechtskraft 1999)</b> SO; GRZ 0,8 GE; GRZ 0,8; II Im SO: Gebäudehöhe max. 10 m, Werbeturm max. 35 m Im GE: Einschränkung des Einzelhandels	Erster Baumarkt bei Annäherung an den Raum Hannover aus Richtung Südwest  Fachmarktstandort innerhalb eines Gewerbegebietes  Keine Konkurrenz innerhalb des Stadtgebietes
Aktuelle Nutzung	Bau- und Gartenfachmarkt „Hagebau“	
Infrastruktur	Vierseitig Erschließungsstraßen mit Industriestandard ÖPNV: Buslinie 510  Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum	Sehr gute Anbindung an die B 65 Nähe zur innerörtlichen Spange „In der Beschen“
Eigentumsverhältnisse	Privateigentum	

**Bestandsanalyse**

	<b>Untersuchungsgebiet intern</b>	<b>Standort extern</b>
Leitbildabgleich	Realisierung mittelzentraler Funktion Gute Versorgung der Bewohner Sortimentsbezogene Kaufkraftbindung Sicherung der städtischen Finanzkraft	
Wechselwirkungen	Frequenzbringer zur wirtschaftlichen Aufwertung des Standortes gewünscht	Fachmarkt des aperiodischen Bedarfs mit Einzugsbereich Ronnenberg und südwestliche Region
Siedlungsstruktur	Solitärstandort	markante Architektur Sichtbarkeit von der B 65
Verkehrsstruktur	Keine gebietsinternen Erschließungsstraßen	Gute Erreichbarkeit aus Hannover sehr gute Erreichbarkeit von der B 65 Gute Erreichbarkeit aus dem Stadtgebiet Empelde
Freiraumstruktur		Durch die Lage innerhalb des Siedlungsbereiches keine Auswirkungen auf die Landschaft

**Untersuchungsgebiet 7: Ronnenberger Straße**



Sport- und Dienstleistungszentrum



nördliche Erweiterungsfläche



westliche Erweiterungsfläche



**Untersuchungsgebiet 7: Ronnenberger Straße**

**Bestandsaufnahme**

	<b>Untersuchungsgebiet intern</b>	<b>Standort extern</b>
Planungsrecht / Städtebau	<p>Bebauungspläne und FNP-Änderung: „Sondergebiet Sport- und Geschäftszentrum“</p> <p><b>B-Plan Nr. 81 (Rechtskraft 1992)</b> SO; GRZ 0,5, BMZ 4,5; II (IV), Gebäudehöhe max. 12 m (18 m) „Sondergebiet Sport- und Geschäftszentrum“, SB-Warenhaus, Einzelhandel, Marktplatz, Sportanlagen, Dienstleistungsbetriebe, Büros</p> <p>Flächenbezogener Schalleistungspegel Kennzeichnung: Bergbaufläche</p> <p><b>B-Plan Nr. 81 A (noch nicht rechtskräftig)</b> SO; GRZ 0,6 (0,8), BMZ 4,0 (4,5); IV, Gebäudehöhe max. 5 m (8 m, 12 m) Zulässige Nutzungen wie oben, zzgl. Räume für medizinische Versorgung und Pflegeversorgung ohne Wohnen</p> <p>Kennzeichnung: Bergbaufläche mit Hinweis auf mögliche Senkungen</p> <p><b>34. Änderung des Flächennutzungsplans (Rechtswirksamkeit 2005)</b> Erweiterung der o.g. zulässigen Nutzungen nach Norden</p>	<p>Nahversorgungsstandort für die südlichen Wohngebiete Empeldes und für Ronnenberg</p> <p>Im Norden und Osten an Wohngebiete angrenzend</p> <p>Im Westen durch die Bahntrasse und dahinterliegende Kleingärten begrenzt</p> <p>Siedlungsrand nach Süden durch vorhandene und künftig zulässige Baukörper</p>
Aktuelle Nutzung	<p>Sport- und Geschäftszentrum</p> <p>EXTRA, Reno, Aldi, Rossmann, div. Geschäfte, Praxen; Sportcenter mit Tennis, Badminton, Soccer, Fitness, Gastronomie</p>	
Infrastruktur	<p>Erschließungsstraße mit Industriestandard ÖPNV: Buslinien 510 und 523, S-Bahn-Station in 600 m</p> <p>Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum</p> <p>Großflächige Stellplatzanlagen auf den Privatgrundstücken</p>	<p>Standortgunst durch Lage an der K 234 nach Ronnenberg</p> <p>Gute fußläufige Erreichbarkeit aus den benachbarten Wohngebieten</p>
Eigentumsverhältnisse	Privateigentum	

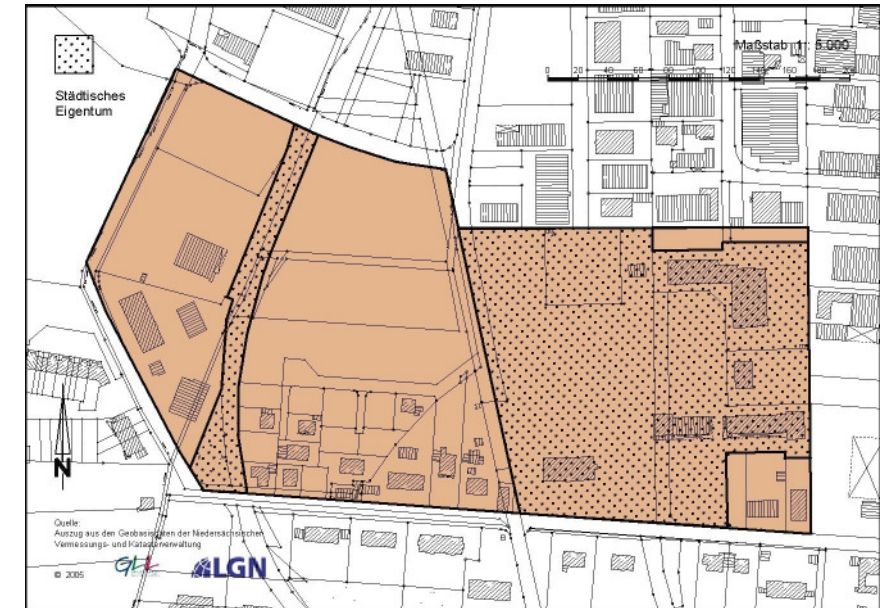
**Bestandsanalyse**

	<b>Untersuchungsgebiet intern</b>	<b>Standort extern</b>
Leitbildabgleich	<p>Vorhalten von grund- bis mittelzentralen Funktionen Verbesserung der Nahversorgung der Einwohner Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig an den vorhandenen Einrichtungen des ÖPNV Stärkung und Arrondierung des Einzelhandelsstandortes an der Ronnenberger Straße Stärkung der örtlichen Wirtschaftskraft</p>	
Wechselwirkungen	<p>Flächige Verbesserung der Nahversorgung durch Erweiterung des Standortes</p> <p>Nahversorgungsstandort außerhalb des Versorgungskerns = Versorgung der südlichen Wohngebiete</p>	Günstige Lage zum südlichen Stadtgebiet
Siedlungsstruktur	<p>Anfrage für einen Discounter auf der Nordfläche Erweiterungspotentiale nach Westen und Norden Leerstände in den Obergeschossen Umnutzung Altenpflege stagniert Einzelhandelsschließungen</p>	Eingeführter Versorgungsstandort
Verkehrsstruktur	<p>2 Erschließungen des Standortes von der Ronnenberger Straße</p> <p>Organisation und Abwicklung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken</p>	
Freiraumstruktur		Klare Trennung des Standortes von der benachbarten offenen Landschaft

**Untersuchungsgebiet 8: In der Beschen**



Fläche östlich „In der Beschen“



Zufahrt zur Halde



Ökohaus-Siedlung



Brache, Blick nach Nordwest



Leerstand, östlich Hansastraße

**Untersuchungsgebiet 8: In der Beschen**

**Bestandsaufnahme**

	<b>Untersuchungsgebiet intern</b>	<b>Standort extern</b>
Planungsrecht / Städtebau	<p>Rechtskräftige Bebauungspläne: Gewerbe- und Industriegebiete, Mischgebiet</p> <p><b>B-Plan Nr. 52 B: (Rechtskraft 1995)</b> GI; GRZ 0,8; BMZ 8,0; o GE; GRZ 0,8; GFZ 2,2; IV, o</p> <p><b>B-Plan Nr. 52 C (Rechtskraft 1998)</b> GE; GRZ 0,8; GFZ 2,2; IV; a Kennzeichnung Bergbau und Fläche mit erheblich belasteten Böden Flächenbezogener Schalleistungspegel</p> <p><b>1. Änderung (Rechtskraft 2005)</b> MI; GRZ 0,4 (0,5); GFZ 0,5 (0,6); II; o Einschränkung des Einzelhandels Gliederung der MI durch teilweisen Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten Lärmpegelbereiche in den MI</p> <p>Kennzeichnungen: Bergbaufläche mit Hinweis auf mögliche Senkungen Erhebliche Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen (Salzbelastung) Hinweis auf durch Salzbelastung bedingte Betonaggressivität des Bodens</p> <p>Unzulässigkeit von Drainagen, Kellergeschosse können nur als Wannen ausgebildet werden</p>	<p>Industrie- und Gewerbeflächen mit Unternutzung oder Leerstand</p> <p>Nördlich angrenze Gewerbebetriebe</p> <p>Westlich angrenze Halde mit Baustoffdeponie</p> <p>Östlich angrenzenden Gemeinbedarfsstandort „Rathaus“</p> <p>Südlich und westlich vorhandene Wohnsiedlungen</p> <p>Visuelle Dominanz der Halde</p>
Aktuelle Nutzung	<p>Leerstand westlich der Gleistrasse, ehem. Baubetrieb, ehem. Spedition unbebaute Grundstücke westlich und östlich „In der Beschen“ vorhandene Wohnbebauung im Süden, Gemeinbedarfsstandort „Rathaus, Bergbaumuseum, Kita, Feuerwehr“</p>	
Infrastruktur	<p>Allseitig Erschließungsstraßen mit Industriestandard Anliegerstraße mit Wendehammer Schienenanschluss ÖPNV: Buslinie 510</p> <p>Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum</p>	

Eigentumsverhältnisse	Privateigentum westlich „In der Beschen“, Städtisches Eigentum: Östlich „In der Beschen“, Gleistrasse	
-----------------------	--	--

**Bestandsanalyse**

	<b>Untersuchungsgebiet intern</b>	<b>Standort extern</b>
Leitbildabgleich	<p>Innen- vor Außenentwicklung Wiedernutzung vorhandener Brachflächenpotenziale Sachgerechte Befriedigung des festgestellten Wohnraumbedarfs Sorgfältige und behutsame Inanspruchnahme von bislang nicht überplanten Flächen</p>	
Wechselwirkungen	<p>Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet Stärkung der vorhandenen Wohnnutzung Nachbarschaft zur Halde, Nachnutzung?</p>	
Siedlungsstruktur	<p>Vorhandene Einfamilienhausstruktur im Westen und Süden</p>	<p>Binnenlage zwischen Gewerbe, Wohnen, Gemeinbedarf und Halde Nähe zum Landschaftsraum „Benther Berg“ Nähe zum Freibad und zum Wald Nähe zur Kita</p> <p>Konfliktlösung Wohnen/Gewerbe erforderlich</p>
Verkehrsstruktur	<p>Untersuchung der heutigen und künftigen Bedeutung der vorhandenen Straßen</p>	<p>Gute Anbindung an die B 65 über „In der Beschen“ und „Nenndorfer Straße“</p> <p>Konfliktlösung Wohnen/Verkehr erforderlich</p>
Freiraumstruktur		<p>Binnenlage des UG im Siedlungsraum (Gewerbe und Wohnen), daher keine Konflikte mit der offenen Landschaft</p>

**Untersuchungsgebiet 9: Dreiecksfläche Empelde West**



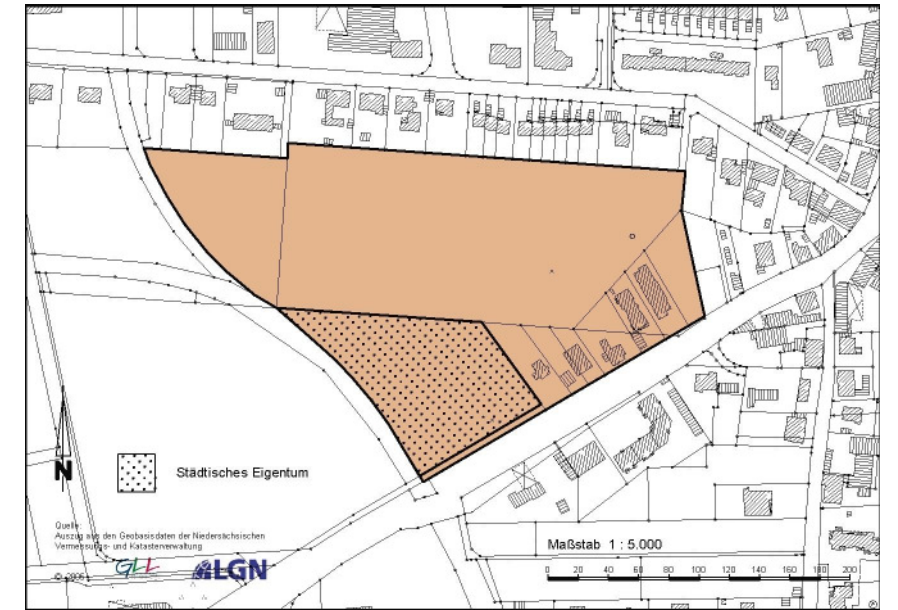
Untersuchungsbereich, Blick nach Nordost



Untersuchungsbereich, Blick nach Nordost



Untersuchungsbereich, Blick nach Nordwest



**Untersuchungsgebiet 9: Dreiecksfläche Empelde West**

**Bestandsaufnahme**

	<b>Untersuchungsgebiet intern</b>	<b>Standort extern</b>
Planungsrecht / Städtebau	37. FNP-Änderung: Wohnbaufläche und gemischte Baufläche, Grünzug (im Verfahren)	Unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Binnenfläche zwischen zwei Siedlungsbereichen (Dreieck)
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche, Mischbebauung an der Nenndorfer Straße	
Infrastruktur		Erschließung von der Nenndorfer Straße ÖPNV: Buslinien 510, 532, 533, 560,561  Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum
Eigentumsverhältnisse	Großflächig Privateigentum Städtisches Eigentum: südwestliches Flurstück an der Nenndorfer Straße	

**Bestandsanalyse**

	<b>Untersuchungsgebiet intern</b>	<b>Standort extern</b>
Leitbildabgleich	Sachgerechte Befriedigung des festgestellten Wohnraumbedarfs Sorgfältige und behutsame Inanspruchnahme von bislang nicht überplanten Flächen Konzentration der Siedlungsentwicklung u.a. auf den Bereich „Dreiecksfläche Empelde West“ Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig an den vorhandenen Einrichtungen des ÖPNV	
Wechselwirkungen	Realisierung der in der Stadtentwicklungsplanung 2006 vorgesehenen Wohnungsbaugebiete nacheinander Keine Konkurrenz zu anderen Flächen (z.B. Am Wischacker) Entwicklung und Versiegelung neuer Flächen erst bei vorliegendem Bedarf	Arrondierung des Siedlungsbereichs
Siedlungsstruktur	110-kV-Leitung in Nord-Süd-Lage Geplantes Mischgebiet im Bereich des Schutzstreifens und an der Nenndorfer Straße Geplante Wohngebiete westlich und östlich der Mischgebiete im Anschluss an die vorhandene Bebauung	Vorhandene Nahversorgung an der Nenndorfer Straße Grundschule Nähe zur Landschaft
Verkehrsstruktur	Erschließung der Baugebiete durch neue Straßen und fußläufige Verbindungen zur HansasträÙe und In der Beschen Geh- und Radweg am ehem. Industriegleis	
Freiraumstruktur	Neugestaltung des Siedlungsrandes Grünzug entlang des ehem. Industriegleises	Inanspruchnahme einer Binnenfläche zwischen zwei Siedlungsbereichen

**Untersuchungsgebiet 10: Halde**



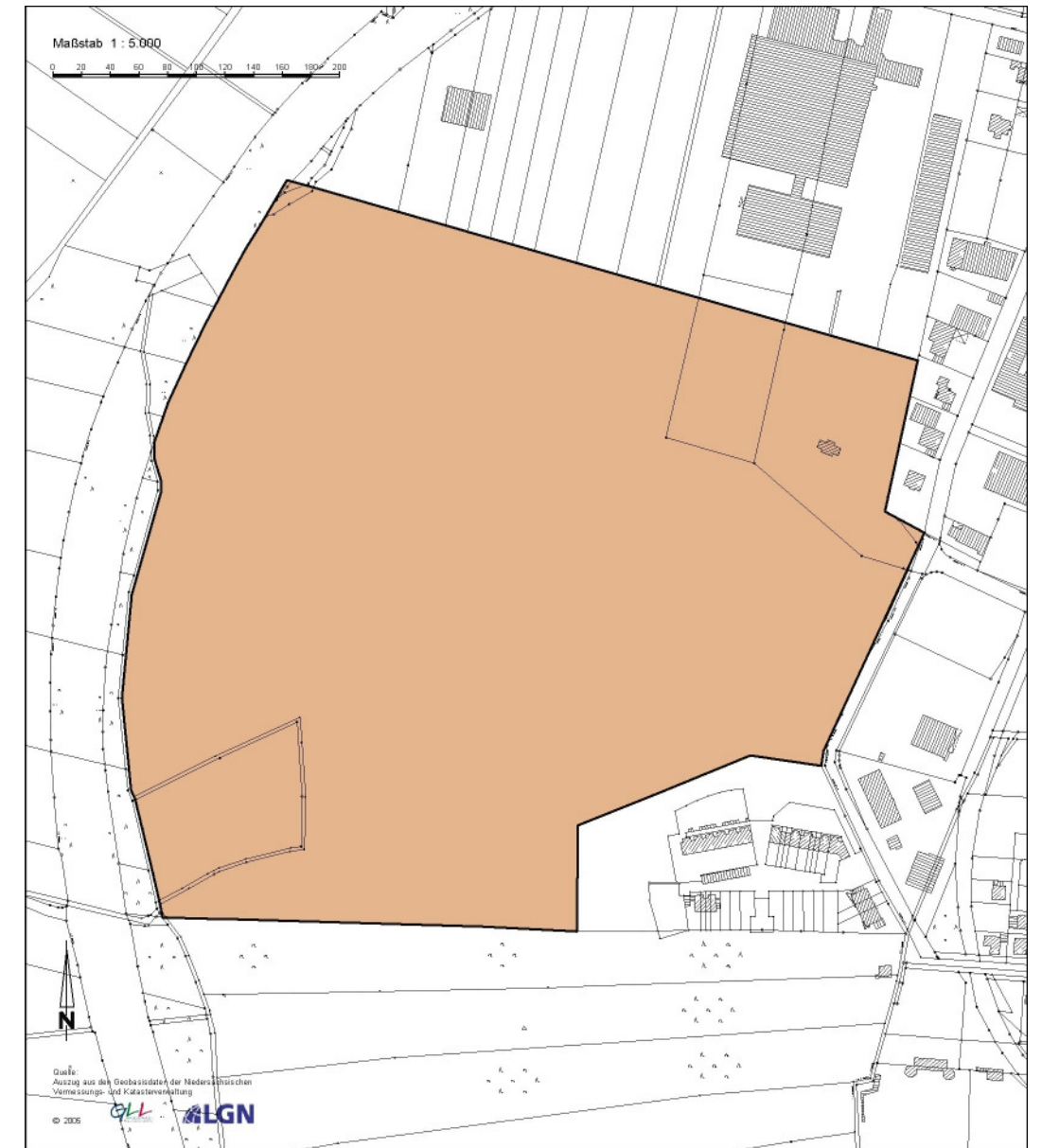
Halde, Blick nach Norden



Ökohaus-Siedlung an der Halde



Halde, Blick nach Westen



Halde im Stadtbild

**Untersuchungsgebiet 10: Halde**

**Bestandsaufnahme**

	<b>Untersuchungsgebiet intern</b>	<b>Standort extern</b>
Planungsrecht / Städtebau	Flächennutzungsplan: Kali-Abraum-Halde Im nordwestlichen Bereich: Vorrangstandort für Großwindkraftanlage	Lage im Nordwesten des Stadtteils Westliche Begrenzung durch die B 65 Zweiseitig von gewerblichen Flächen umgeben An der Südseite Wald und Öko-Siedlung Visuelle Dominanz im Stadtbild
Aktuelle Nutzung	Kali-Abraumhalde, teilweise rekultiviert, aktuelle Auffüllung des Nordabschnitts mit Bauschutt	Staubentwicklung
Infrastruktur	Erschließungsstraße mit Industriestandard ÖPNV: Buslinie 510 Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum	
Eigentumsverhältnisse	Privateigentum	

**Bestandsanalyse**

	<b>Untersuchungsgebiet intern</b>	<b>Standort extern</b>
Leitbildabgleich	Wiedernutzung vorhandener Brachflächenpotenziale Stärkung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes durch Festlegung von Qualitätsmerkmalen bei der Inanspruchnahme sowie Ausgestaltung der städtebaulichen Strukturen	
Wechselwirkungen	Starke Abhängigkeit von den künftigen Folgenutzungen: privat/öffentlich und kommerziell/nichtkommerziell	Ggf. starke Auswirkungen auf die verkehrliche Erschließung
Siedlungsstruktur		Baustoff-Recycling verzögert die Rekultivierung
Verkehrsstruktur	Ausbaustandards abhängig von der künftigen Nutzung	
Freiraumstruktur	Nachnutzung: ggf. grünordnerische Planung erforderlich	Visuelle Dominanz im Landschaftsbild

## 5.0 Untersuchung des gesamten Stadtteils

In Ergänzung der Einzelanalysen der 10 Untersuchungsgebiete wird der gesamte Stadtteil strukturell betrachtet.

### 5.1 Sektorale Untersuchung Gewerbe

(siehe Plan Seite 32)

Ein strukturelles Problem Empelde hinsichtlich der Gewerbeansiedlung ist die Lage im Südwest-Quadranten des Ballungsraumes Hannover und der damit verbundene relativ große Abstand zu den Bundesautobahnen.

Im Stadtteil sind drei Gewerbegebiete vorhanden, die durch ein geordnetes Nebeneinander von Groß- und Kleinbetrieben geprägt werden. (Die im Westen gelegene kleinere gewerbliche Fläche (Außenbereich gemäß § 35 BauGB) umfasst ausschließlich technische Einrichtungen der Erdgaskaverne und kann in dieser Untersuchung vernachlässigt werden.)

Die Flächengröße der aktuell in Empelde nachgefragten Grundstücke beträgt 1.200 bis 1.500 m<sup>2</sup>, vorrangig in der Nutzungskombination Gewerbe mit Wohnen.

Es ist zu untersuchen, welche unterschiedlichen Aufgabenstellungen den einzelnen Gewerbegebieten im Gesamtkontext des Stadtteils zugewiesen werden können. Es ist ggf. möglich, eine Gewerbegebietstypologie für unterschiedliche Nachfragestrukturen zu entwickeln.

Die 3 Standorte verfügen über sehr gute (d.h. kurze) Anbindungen an die Bundesstraße 65. Die Lage der Gewerbegebiete im Stadtgefüge mit ihrer Nähe zu den Fernstraßen ist richtig. Damit ist gewährleistet, dass der gewerbliche Ziel- und Quellverkehr nicht zwingend den Stadtteil queren muss. Die Verbindung der drei Gewerbegebiete untereinander ist durch die vorhandenen Hauptverkehrsstraßen sichergestellt.

Es sind geeignete Verkehrslenkungsmaßnahmen erforderlich, um eine Durchquerung der Wohngebiete durch LKW-Verkehr zu unterbinden. Eine derartige Regelung ist in der „Barbarastraße“ bereits realisiert.

### 5.2 Sektorale Untersuchung Einzelhandel

(siehe Pläne Seite 33 und 34)

Die Untersuchung des Einzelhandels wird sowohl für Nahversorger wie für Fachmärkte durchgeführt. Als Kriterien für die Bewertung sind zu benennen:

- Einzugsbereiche, örtlich und überörtlich
- Einfügung in und Belebung vorhandener Strukturen
- Standortstärkung und -sicherung
- Flächenverfügbarkeit
- Wettbewerb mit anderen Standorten
- Umstrukturierungsbedarf

Als ein Kriterium werden die Einzugsbereiche der vorhandenen Nahversorger untersucht (Plan Seite 33):

- Ronnenberger Straße (Bestand) im UG 7
- Ronnenberger Straße (Erweiterung durch B-Plan und FNP-Änderung bereits vorbereitet) im UG 7
- Nenndorfer Straße
- Berliner Straße (Empelde Mitte)

Um Defizite der Versorgung feststellen zu können, werden die Einzugsbereiche der einzelnen Standorte mit den Radien 200 m, 400 m und 600 m versehen.

In der Karte sind die folgenden Defizite der Versorgung außerhalb 400 m dargestellt:

- Wohngebiet westliche Hansastraße
- Wohngebiet nördlich des Ortskerns
- Wohngebiet östlich der Bahnstrecke „Wohnpark“
- Wohngebiet im Südosten

Innerhalb der Radien von 400 m können auch diejenigen Flächen weitgehend mitversorgt werden, die für eine Wohnflächenentwicklung zur Verfügung stehen (siehe auch 5.3 „Sektorale Untersuchung Wohnen“). Es handelt sich um die Bereiche Dreiecksfläche Empelde West, Agricolastrasse, Wohnpark West und Eichendorffstraße.

Bei einer Betrachtung der Versorgung außerhalb 600 m verbleiben noch die folgenden Defizite:

- große Teile des Wohngebietes an der westlichen Hansastrasse
- kleine Teilflächen der Wohngebiete nördlich des Ortskerns
- östlicher Teil des „Wohnparks“
- ein kleiner Teil des Wohngebietes im Südosten

Die Fläche „In der Beschen“ als Teil der Wohnflächenentwicklung (UG 8) liegt ebenfalls außerhalb des 600 m Radius.

Im zweiten Schritt werden vier potentielle Standorte für neue Nahversorger untersucht und bewertet (Plan Seite 34):

#### Nahversorger

UG 7 Ronnenberger Straße  
Bestehendes Nahversorgungszentrum

großer örtlicher Einzugsbereich  
großer Einzugsbereich überörtlich von Süden, durch die Lage an der Ronnenberger Straße

UG 7 Ronnenberger Straße  
Geplante Erweiterung des Nahversorgungszentrums

Vergrößerung des örtlichen Einzugsbereichs  
großer Einzugsbereich überörtlich von Süden, durch die Lage an der Ronnenberger Straße  
Einfügung in vorhandene Strukturen

Stärkung des Standortes

Versorgungskern Nenndorfer Straße  
Bestand Nahversorgung im Straßenraum

großer örtlicher Einzugsbereich  
großer Einzugsbereich überörtlich von Westen, durch die Lage an der Nenndorfer Straße

Versorgungskern Berliner Straße  
Bestand Nahversorgung im Straßenraum

großer örtlicher Einzugsbereich, Nähe zur S-Bahn  
großer Einzugsbereich überörtlich von Norden und Süden, durch die Lage an der Berliner Straße

UG 6 Hagebau  
Nahversorger am Fachmarktstandort

geringe Verbesserung der Versorgung im Einzugsbereich  
gute Erreichbarkeit von der B 65, durch die Lage tatsächlich aber keine überörtliche Bedeutung  
Lage im Gewerbegebiet, Wohngebiete relativ fern  
Frequenzbringer für den Fachmarkt

UG 3 Chemnitzer Straße  
Nahversorgungszentrum mit Fachgeschäften

Verbesserung der örtlichen Versorgung im Einzugsbereich  
Verbesserung der überörtlichen Versorgung durch Erreichbarkeit von 4 Seiten innerhalb Empeldes, Erreichbarkeit von Norden (Hannover), Erreichbarkeit durch Nähe der B 65  
Stärkung des Versorgungskerns  
Stärkung der ÖPNV-Umsteigeanlage  
südliches Grundstück: Städtisches Eigentum  
Wettbewerb mit anderen Händlern im Versorgungskern

UG 5 Lägerfeld  
Nahversorger

Sehr geringe Verbesserung der Versorgung im Einzugsbereich  
Gute Erreichbarkeit von Westen (B 65 und Benthe), durch die Lage tatsächlich aber geringe überörtliche Bedeutung  
Frequenzbringer für den Fachmarkt Fliesen/Bäder  
Lage im Gewerbegebiet, Wohngebiete relativ fern

UG 9 Dreiecksfläche Empelde West  
Nahversorger

geringe Verbesserung der Versorgung im Einzugsbereich  
Gute Erreichbarkeit von Westen (B 65 und Benthe), durch die Lage tatsächlich aber geringe überörtliche Bedeutung  
Stärkung und südliche Begrenzung Bereich Nenndorfer Straße  
Städtische Fläche  
Wettbewerb mit dem Bestand Nenndorfer Straße

## Fachmärkte

### UG 6/2/1 Hagebau

Ergänzung des vorhandenen Baumarktes durch baumarktaffine Fachmärkte in 3 Varianten

- a) Auf dem Grundstück UG 6
- b) zusätzliche Einbeziehung des UG 2
- c) zusätzliche Einbeziehung des UG 1

sehr gute Erreichbarkeit von der B 65  
Standortsicherung durch Frequenzbringer  
UG 2: ungenutztes städtisches Grundstück  
UG 1: Leerstand und ungenutztes Grundstück  
Zulässigkeit: Prüfung der überörtlichen Planungsvorgaben im RROP  
Mittelzentrale Funktion?

### UG 5 Lägerfeld

Ergänzung des vorhandenen Fachmarktes Bäder/Fliesen entlang der Nenndorfer Straße

sehr gute Erreichbarkeit von der B 65 und Benthe  
Standortsicherung durch Frequenzbringer  
Grundstück wird durch Verlagerung des TÜVs verfügbar  
Zulässigkeit: Prüfung der überörtlichen Planungsvorgaben im RROP  
Mittelzentrale Funktion?

## 5.3 Sektorale Untersuchung Wohnen

In Ergänzung der Erkenntnisse aus den Untersuchungsgebieten werden drei weitere potenzielle Wohnbau-Flächen untersucht.

### Untersuchungsgebiet 8 In der Beschen

Mit dieser Fläche westlich „In der Beschen“ kann eine Arrondierung und Stärkung der Wohnnutzung an der HansasträÙe in Verbindung mit der Ökosiedlung erreicht werden.

### Untersuchungsgebiet 9 Dreiecksfläche Empelde West

Für diese Fläche wurde bereits eine FNP-Änderung durchgeführt. Ziel ist die Arrondierung des Siedlungsbereiches nach Südwesten.

### Wohnpark West

Diese Fläche ist im „Räumlichen Stadtentwicklungsprogramm“ betrachtet worden. Mit ihr kann eine Arrondierung des Wohnens ggf. auch mit Altenwohnungen auf einer Binnenfläche innerhalb des Stadtteils erreicht werden.

### Agricolastraße

Auch diese Fläche in Binnenlage wurde bereits im Stadtentwicklungsprogramm“ als mögliches Erweiterungspotential des Wohngebietes südöstlich der Barbarastraße identifiziert. Die Fläche wird derzeit als Grabeland genutzt, das von der Industriegleistrasse gequert wird.

### Eichendorffstraße

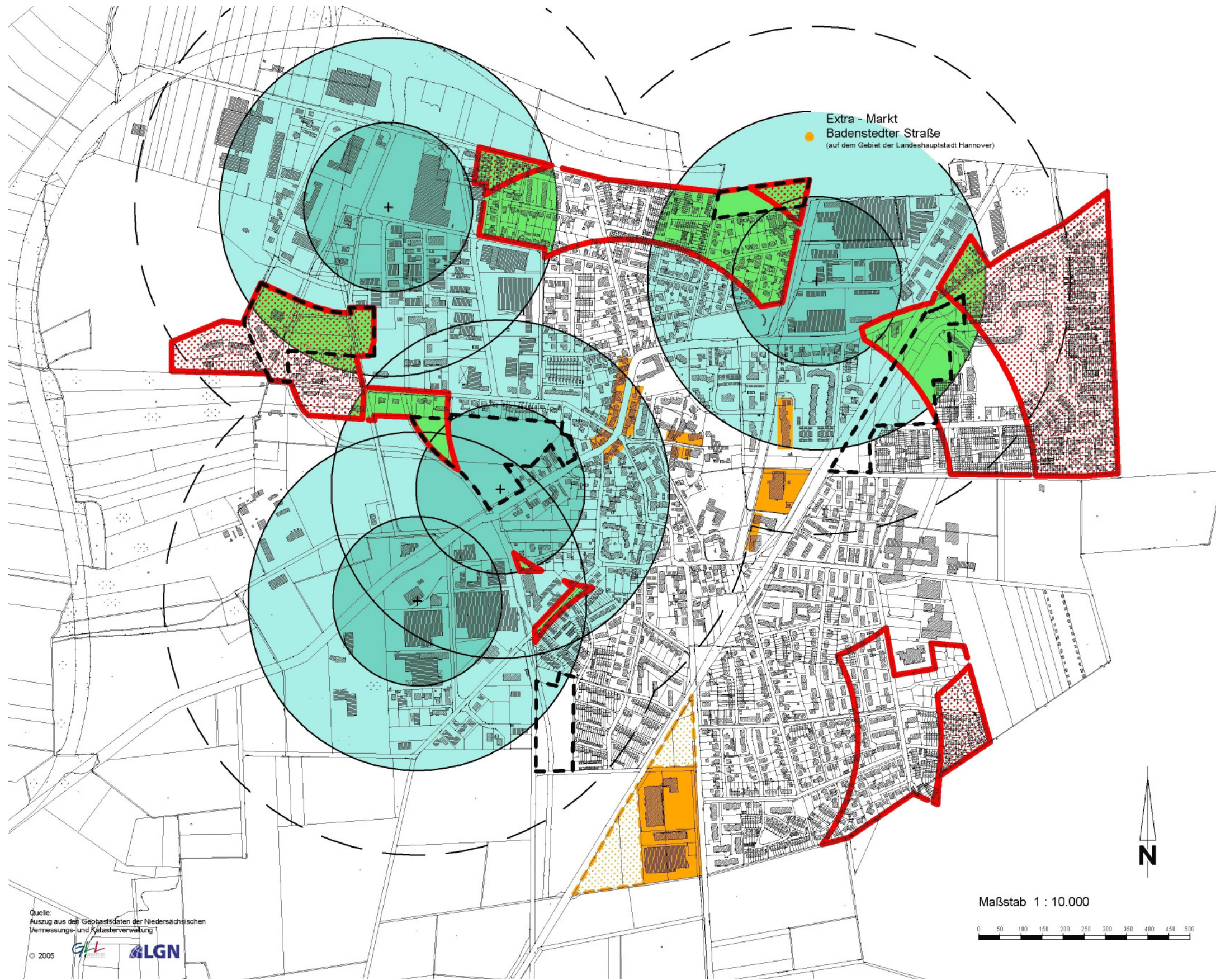
Die Fläche nördlich der Eichendorffstraße wurde in die Untersuchung eingestellt, obwohl sie auf dem Stadtgebiet Hannover liegt. Wegen ihrer stadtstrukturellen Bedeutung an der Nordzufahrt des Stadtteils und in Randlage zu einem Wohngebiet ist es notwendig, sie in den Stadtteilentwicklungsplan einzubeziehen.





### Untersuchung Nahversorger-Einzugsbereiche Bestand

-  vorhandene Nahversorgung mit Erweiterungsfläche lt. B-Plan bzw. FNP-Änderung
-  Potenzielle Wohnflächenentwicklung
-  Einzugsbereiche Radius 200 / 400 / 600 m
-  Defizit: keine Versorgung außerhalb 400 m
-  Defizit: keine Versorgung außerhalb 600 m



### Untersuchung Nahversorger-Einzugsbereiche Potenzielle Standorte

-  vorhandene Nahversorgung mit Erweiterungsfläche lt. B-Plan bzw. FNP-Änderung
-  Potenzielle Wohnflächenentwicklung
-  Defizit: keine Ist - Versorgung außerhalb 400 m (siehe Plan Seite 33)
-  Defizit: keine Ist - Versorgung außerhalb 600 m (siehe Plan Seite 33)
-  Einzugsbereiche der untersuchten Standorte Radius 200 / 400 / 600 m
-  neue Versorgung innerhalb 400 m

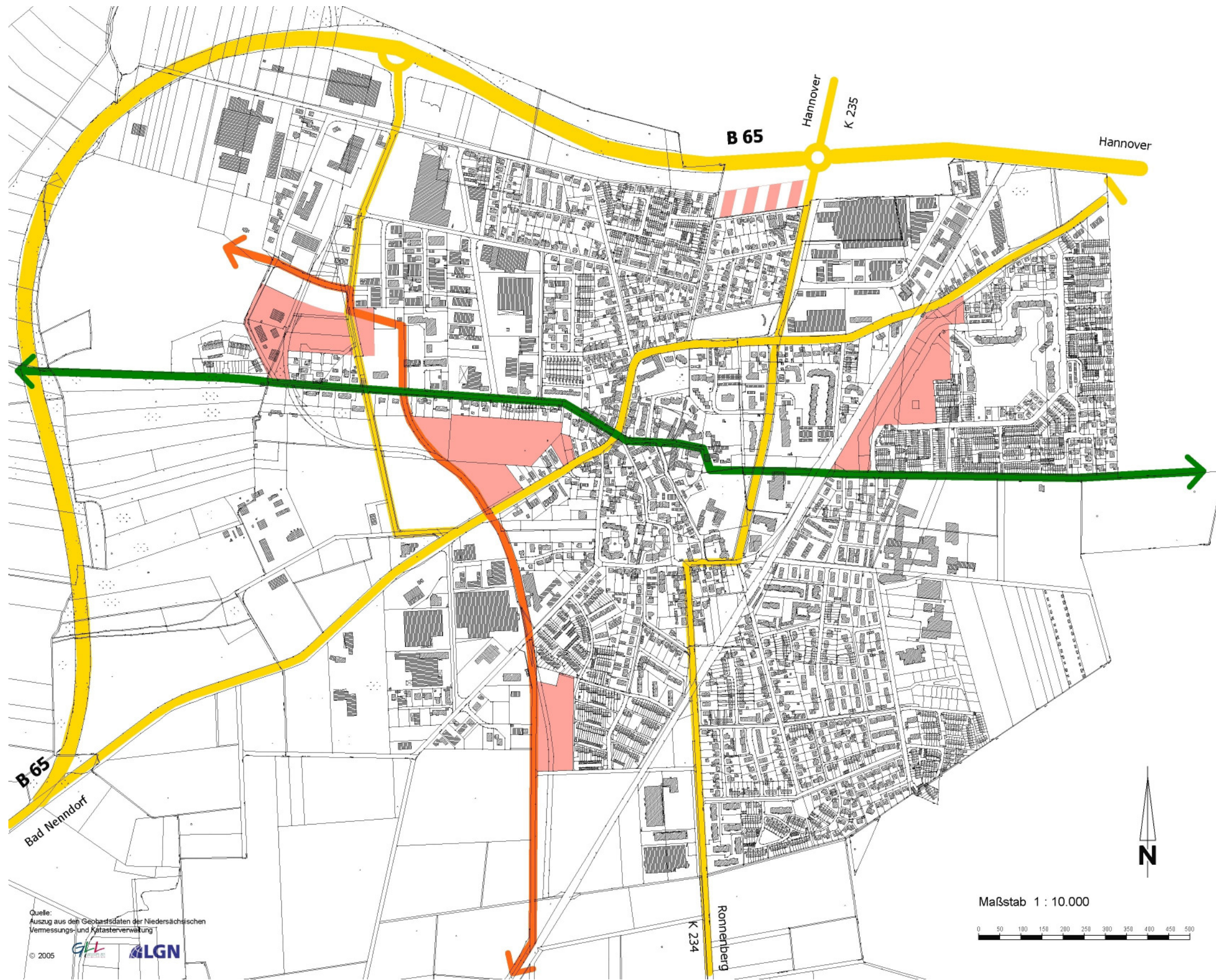
Quelle:  
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung







© 2005

Maßstab 1 : 10.000





**Untersuchung Wohnen**

-  Potenzial Wohnflächenentwicklung
-  Potenzial Wohnflächenentwicklung (auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Hannover)
-  Hauptverkehrsstraßen
-  grüner Ring
-  neue Geh- Radwegverbindung Ronneberg / "Berg"

## 6.0 Stadtteilentwicklungsplan

### 6.1 Maßnahmen in den Untersuchungsgebieten

Für die einzelnen Untersuchungsgebiete werden Eignungen und Ideen zusammengetragen. Aus der Gesamtuntersuchung lassen sich so Ziele und Vorschläge in Form von Entwicklungsszenarien entwerfen und bewerten. Daran schließt sich ein Katalog von Handlungsempfehlungen mit der Kausalität Maßnahme / Folge an. Die Empfehlungen sind nach Prioritäten aufgelistet und aufgrund ihres Zusammenhanges teilweise gleichzeitig durchzuführen. Ferner sind alternative Empfehlungen formuliert worden, die eine Diskussion in der Politik ermöglichen.

### Untersuchungsgebiet 1: Gewerbegebiet Hansa

#### Ideen / Eignungen

	<b>Potenziale / Wechselwirkungen</b>
	Funktion des Gebietes für Stadt und Stadtteil: Gewerbegebiet für Betriebe mit mittlerem bis großem Flächenbedarf und besonderer Werbewirksamkeit bezogen auf Fernstraßen
	Standort für mittlere bis große Betriebe innerhalb der Gewerbegebietsstruktur des Stadtteils
	Fläche A und C: UG 1 ist Standort für Großbetriebe mit Anforderungen an Werbewirksamkeit (B 65) Fläche B: Standort für Kleingewerbe mit Wohnnutzung. Typologie siehe 6.2
	Stärkung der vorhandenen, gut funktionierende Stadtstruktur durch Beendigung der Leerstände
	keine Konflikte hinsichtlich der Wohngebiete und hinsichtlich der Verkehrsstruktur
	Kein aktueller und prognostizierbarer Bedarf für die Festsetzung eines Industriegebietes (GI) an diesem Standort

#### Ziele / Vorschläge

<b>Entwicklungs-szenarien</b>	<b>Bewertung</b>
Entwicklungs-szenario A	<p><b>Fläche A, B und C</b> Fachmarktzentrum</p> <p>Stärkung des Fachmarktstandortes Hagebau (UG 6 und UG 2) sehr gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit von der B 65 neuer Standort im Norden des Stadtteils, unabhängig vom Dienstleistungszentrum (UG 7) im Süden des Stadtteils Potenzielle Nutzung der Parkplatzflächen für Veranstaltungen</p> <p>Widerspruch zu überörtlichen Planungsvorgaben (RROP), Einzelhandelskonzept Keine positive Auswirkungen auf den Versorgungskern Empelde</p>

Entwicklungs-szenario B	<p><b>Fläche A, B und C</b>                  Mittelständische Gewerbeansiedlung                  Stärkung des gewerblichen Standortes wegen seiner Lagegunst und besten Erschließung von der Fernstraße                  Beendigung der Unternutzungen bzw. Leerstände                  Keine neuen Verkehrsströme innerhalb des Stadtteils</p> <p>Nutzung des Standortvorteils an der B 65: direkte verkehrliche Anbindung und gute Werbewirksamkeit                  Keine verkehrliche Durchquerung des Siedlungsbereiches Empelde erforderlich                  Gute innerörtliche Erreichbarkeit durch vorhandene Buslinie</p> <p><b>Fläche A</b>                  Standort für großflächige Betriebe                  Keine zusätzliche innere Erschließung der Fläche A, um weiterhin großflächige Nutzungen zu ermöglichen</p>
Entwicklungs-szenario C	<p><b>Fläche A</b>                  Potenzielle Erweiterungsfläche für Nachnutzungen der Halde mit großem Flächenbedarf                  (Wechselwirkung mit UG 10)</p> <p>Unklarer Zeithorizont</p>
Entwicklungs-szenario D	<p><b>Fläche A</b>                  Planungsrechtliche Trassensicherung am Nordrand der Halde für eine zweite Zufahrt des Gewerbegebietes im Havariefall                  Wechselwirkung mit UG 10</p>

**Maßnahmen**

Handlungs-empfehlungen	
	<p><b>Fläche A, B und C</b>                  Eigentümergespräche mit konkreter Nachfrage nach der grundstücksbezogenen Unternehmensplanung der Eigentümer führen                  Folge:                  zielgerichtete Wirtschaftsförderung</p>
	<p><b>Fläche A, B und C</b>                  Gezielte Ansiedlung von großflächigen und mittelständigen Betrieben                  Folge:                  Beseitigung der Leerstände und Unternutzungen</p>
	<p><b>Fläche A</b>                  Prüfung der Zusammenlegung von Grundstücken oder Neuordnung der Grundstückszuschnitte                  Folge:                  Angebot marktgerechter Grundstücksgrößen und – zuschnitte</p>

	<p><b>Fläche A, B und C</b>                  Prüfung, ob Baugebote nach § 176 BauGB angeordnet werden sollen                  Folge:                  Beseitigung der Leerstände und Unternutzungen durch die derzeitigen Eigentümer</p>
	<p><b>Fläche C</b>                  Prüfung, ob die GI-Festsetzung ein Standortnachteil hinsichtlich potentieller benachbarter Nutzungen ist                  Ggf. Änderung der Festsetzung GI in GE                  Folge:                  Verbesserung der Vermarktung für Betriebe, die mit Industrienutzungen inkompatibel sind</p>
	<p><b>Fläche A</b>                  Prüfung, ob in der Fläche A eine Trasse für eine zweite Erschließung einer Halden-Nachnutzung über die Lange Straße planungsrechtlich gesichert werden soll (Wechselwirkung mit UG 10)                  Folge:                  Sicherung einer Option für eine umfassende Halden-Nachnutzung</p>
	<p><b>Fläche A</b>                  Planungsrechtliche Trassensicherung für eine zweite Erschließung über das südlich angrenzende Haldengrundstück zur Verbesserung der Erschließung im Havariefall (Wechselwirkung mit UG 10)                  Folge:                  Verbesserung der Vermarktung für Logistikbetriebe</p>
	<p><b>Fläche B und C</b>                  Untersuchung, ob Nachfrager die umständliche und enge Erschließung durch die Einbahnstraße (nördlicher Abschnitt der HansasträÙe) als Standortnachteil wahrnehmen                  Folge:                  Ggf. Verbesserung der Anbindung der HansasträÙe                  Ggf. Ausbau für den Zweirichtungsverkehr</p>



**Untersuchungsgebiet 2:  
Gewerbegebiet Hansa II nördlich Lange Straße**

**Ideen / Eignungen**

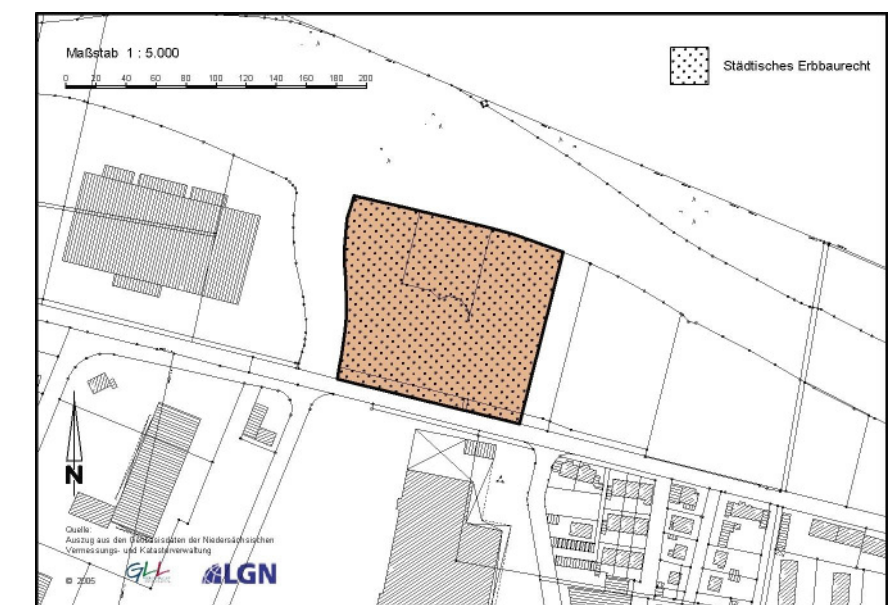
	<b>Potenziale / Wechselwirkungen</b>
	¾ der Fläche sind ungenutzt
	Sehr gute Anbindung an die B 65
	Nachbarschaft zu einem Bau- und Gartenfachmarkt

**Ziele / Vorschläge**

<b>Entwicklungs- szenarien</b>	<b>Bewertung</b>
Entwicklungs- szenario A	Ansiedlung eines ergänzenden Fachmarktes (z.B. Fertighaus-Ausstellung)  Ergänzung und Stärkung des Fachmarktstandortes „Bau“ im UG 6 Stärkung mittelzentraler Funktionen Nutzung des Standortvorteils an der B 65: direkte verkehrliche Anbindung und gute Werbewirksamkeit Keine verkehrliche Durchquerung des Siedlungsbereiches Empelde erforderlich Gute innerörtliche Erreichbarkeit durch vorhandene Buslinie
Entwicklungs- szenario B	Ansiedlung eines Gastronomie-Betriebes  Ergänzung und Stärkung des Fachmarktstandortes „Bau“ im UG 6 Stärkung mittelzentraler Funktionen Zusätzliche Magnetwirkung für Gäste aus dem Stadtteil Verbesserung der Nahversorgung Nutzung des Standortvorteils an der B 65: direkte verkehrliche Anbindung und gute Werbewirksamkeit Keine verkehrliche Durchquerung des Siedlungsbereiches Empelde erforderlich Gute innerörtliche Erreichbarkeit durch vorhandene Buslinie Werbepylon erforderlich
Entwicklungs- szenario C	Ansiedlung von Gartenbaubetrieben (o.ä.) in Ergänzung der vorhandenen Nutzung  Stärkung der vorhandenen Nutzung Nutzung des Standortvorteils an der B 65: direkte verkehrliche Anbindung und gute Werbewirksamkeit Keine verkehrliche Durchquerung des Siedlungsbereiches Empelde erforderlich Gute innerörtliche Erreichbarkeit für Mitarbeiter durch vorhandene Buslinie

**Maßnahmen**

<b>Handlungs- empfehlungen</b>	
	Grundstückserwerb durch die Stadt Ronnenberg Folge: Änderung der Vermarktungsstrategie: Direktverkauf statt Erbbaurecht
	Prüfung, ob die angebotenen Grundstücksflächen für eine Vermarktung zu klein sind (wegen der vorhandenen Erschließung in Mittellage) Folge: Ggf. Erschließung ändern
	Prüfung, ob die Verlärmung durch die B 65 als Standortnachteil empfunden wird Folge: Ggf. Schallschutzmaßnahmen
	Prüfung, ob die 110-kV-Leitung als Standortnachteil empfunden wird Folge: Ggf. Verkleinerung der zu vermarktenden Fläche, Reduzierung des Grundstückspreises im Bereich des Schutzstreifens
	Gezielte Ansiedlung von gartenbauaffinen Betrieben Folge: Stärkung der vorhandenen Nutzung Stärkung des Sortiments „Garten“ im Hagebaumarkt
	Änderungsverfahren B-Plan Nr. 83 A: Änderung der Festsetzung von „GE“ in „SO Einzelhandel“ mit Nutzungs- und Sortimentsdefinitionen Folge: Vergrößerung der potentiellen Fläche für einen Fachmarktstandort im Zusammenhang mit UG 6 Weitere Stärkung des Fachmarkt-Standortes „Hagebau“



**Untersuchungsgebiet 3: Chemnitzer Straße**

**Ideen / Eignungen**

	<b>Potenziale / Wechselwirkungen</b>
	Leerstände und Unternutzungen: Chancen für eine Neuordnung
	Anfrage für einen Nahversorger liegt vor: Chance für eine Neuordnung
	sehr gute Anbindung an die B 65 sehr gute Anbindung des ÖPNV Nordrand des Versorgungskerns
	Einzelhandel und Fachhandel entlang der Berliner Straße/Nenndorfer Straße zulassen (= Nordrand des Versorgungskerns) Nahversorgungs- und Fachhandelszentrum Ggf. ergänzt um Wohnnutzungen in den oberen Geschossen  Wechselwirkung zu anderen Nahversorgungsstandorten: Stärkung der Versorgungskern, Wettbewerb zum Bereich Nenndorfer Straße und Berliner Straße Ergänzung der Versorgungsfunktionen in Empelde  Vermeidung potentieller Konflikte aus der derzeitigen Nachbarschaft GI/WA
	Gewerbe mit Werksverkauf im rückwärtigen Bereich Handwerk mit Verkauf Sonstiger Einzelhandel

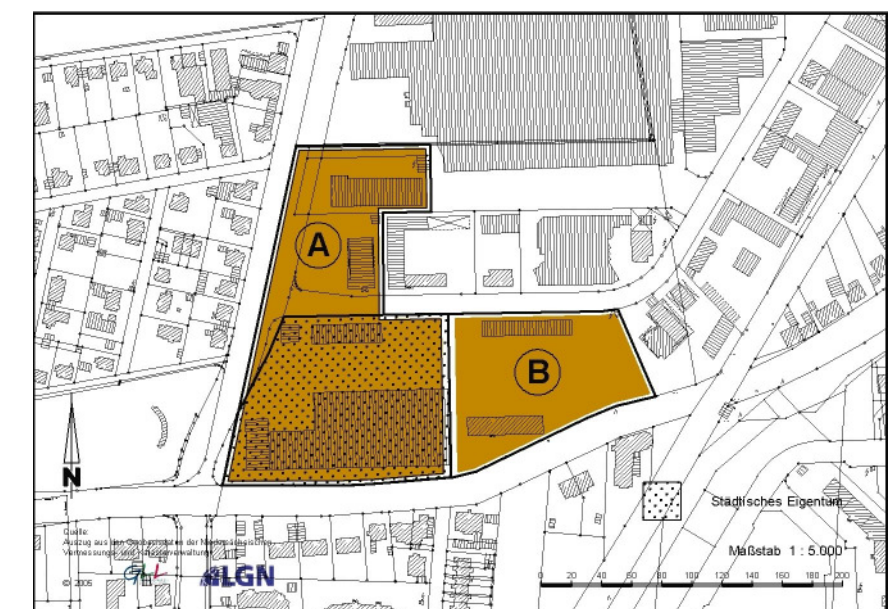
**Ziele / Vorschläge**

<b>Entwicklungs-szenarien</b>	<b>Bewertung</b>
Entwicklungs-szenario A <b>Fläche A + B</b>	Ansiedlung eines Nahversorgungs- und Fachhandelszentrum mit Orientierung auf die Kreuzung Nenndorfer Straße/Berliner Straße, Nahversorger in Kombination mit Fachgeschäften, Büros und ggf. Wohnungen in den Obergeschossen  Stärkung des Versorgungskerns „Empelder Reihe“ wird zum „Versorgungs-H“ Erhöhung der Einzelhandelszentralität Städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des Kreuzungsbereichs (Umsteiganlage, P+R, Jugendzentrum) Neugestaltung des Stadteingangs Nord Positive Wechselwirkungen mit Stadtbahn, Bussen und S-Bahn Nutzung des Standortvorteils nahe der B 65: sehr gute verkehrliche Anbindung Verbesserung der Versorgung des Wohnparks West und des Bereiches Eichendorffstraße
Entwicklungs-szenario B <b>Fläche B</b>	Kleingewerbe und Handwerk mit Werksverkauf und mit Wohnnutzung in Straßenrandlage an der Nenndorfer Straße  Nutzung des Standortvorteils nahe der B 65: sehr gute verkehrliche Anbindung Keine verkehrliche Durchquerung des Siedlungsbereiches Empelde erforderlich Positive Wechselwirkungen mit Stadtbahn, Bussen und S-Bahn Sehr gute Nahversorgung Arbeitsplätze in direkter Nachbarschaft zum Wohnen Konfliktfreies Nebeneinander von Kleingewerbe und gegenüberliegender Wohnnutzung
Entwicklungs-szenario C	Mittelgroßer Gewerbebetrieb mit Werksverkauf

<b>Fläche B</b>	Nutzung des Standortvorteils nahe der B 65: sehr gute verkehrliche Anbindung Keine verkehrliche Durchquerung des Siedlungsbereiches Empelde erforderlich Positive Wechselwirkungen mit Stadtbahn, Bussen und S-Bahn Sehr gute Nahversorgung Arbeitsplätze in direkter Nachbarschaft zum Wohnen Bei Begrenzung der Gewerbelärms: Konfliktfreies Nebeneinander von Gewerbe und gegenüberliegender Wohnnutzung
-----------------	--

**Maßnahmen**

<b>Handlungs-empfehlungen</b>	
	Vorliegende Anfrage für einen Nahversorger auf das südwestliche Grundstück umlenken Gesamtkonzeption für ein Nahversorgungs- und Fachhandelszentrum entwickeln Folge: Planerische Vorbereitung einer Neukonzeptionierung
	Städtebaulicher Wettbewerb für den folgenden Bereich: UG 3, Kreuzung Ronnenberger Straße/ Berliner Straße, Umsteiganlage, Lessingstraße, Berliner Straße nach Norden Folge: Alternativlösungen für eine städtebauliche Neuordnung
	Änderungsverfahren des B-Plans Nr. 28: GI wird teilweise „SO Einzelhandel“ mit Nutzungs- und Sortimentsdefinitionen Folge: Baurecht für ein Nahversorgungs- und Fachhandelszentrum Veräußerung eines städtischen Grundstücks
	Alternativ: Änderungsverfahren des B-Plans Nr. 28: GI wird teilweise „SO Einzelhandel“ mit Nutzungs- und Sortimentsdefinitionen und teilweise GEe Folge: Baurecht für ein Nahversorgungs- und Fachhandelszentrum und für Kleingewerbe und Handwerk mit Werksverkauf Veräußerung eines städtischen Grundstücks



**Untersuchungsgebiet 4: Waizenkamp**

**Ideen / Eignungen**

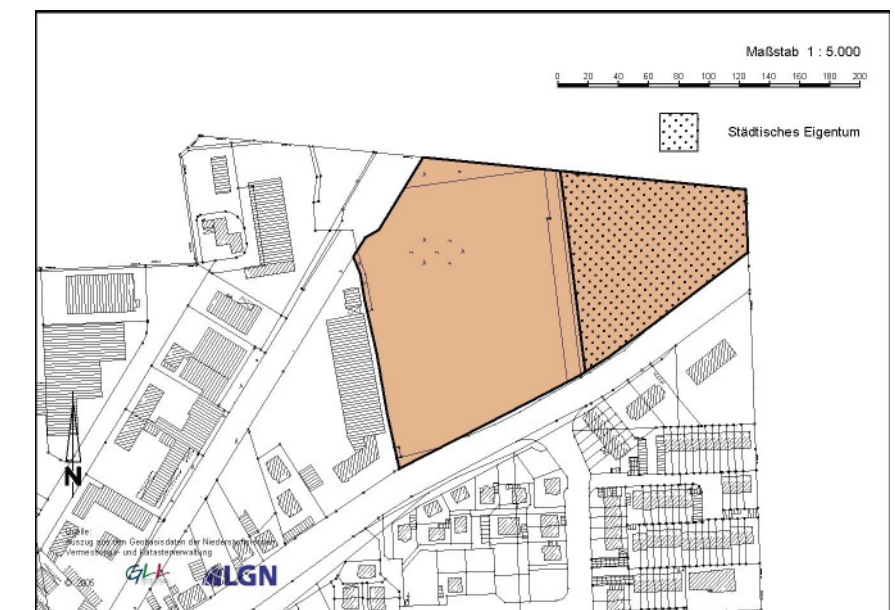
	<b>Potenziale / Wechselwirkungen</b>
	Große ungenutzte Grundstücke
	Erschließungsstraße endet als Sackgasse: dadurch geringe Lärmemissionen
	Gute Erschließung durch alle Arten des ÖPNV

**Ziele / Vorschläge**

<b>Entwicklungs-szenarien</b>	<b>Bewertung</b>
Entwicklungs-szenario A	<p>Flächendifferenzierung: Kleingewerbe mit Wohnnutzung in Straßenrandlage an der Nenndorfer Straße keine bauliche Nutzung im rückwärtigem verlärmten Bereich, ggf. naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche</p> <p>Nutzung des Standortvorteils nahe der B 65: gute verkehrliche Anbindung, jedoch mit Bahnübergang Keine verkehrliche Durchquerung des Siedlungsbereiches Empelde erforderlich Kein Durchgangsverkehr auf der Nenndorfer Straße: geringe Lärmemissionen Gute innerörtliche Erreichbarkeit durch ÖPNV Arbeitsplätze in direkter Nachbarschaft zum Wohnen Konfliktfreies Nebeneinander von Kleingewerbe und vorhandenem Wohnen</p>
Entwicklungs-szenario B	<p>Verlagerung ortsansässiger Betriebe zur Bestandserhaltung</p> <p>Nutzung des Standortvorteils nahe der B 65: gute verkehrliche Anbindung, jedoch mit Bahnübergang Keine verkehrliche Durchquerung des Siedlungsbereiches Empelde erforderlich Kein Durchgangsverkehr auf der Nenndorfer Straße: geringe Lärmemissionen Gute innerörtliche Erreichbarkeit durch ÖPNV Arbeitsplätze in direkter Nachbarschaft zum Wohnen Konfliktfreies Nebeneinander von Kleingewerbe und vorhandenem Wohnen</p>
Entwicklungs-szenario C	<p>Großgewerbe mit begrenztem Fahrzeugaufkommen</p> <p>Geeignet für Branchen, bei denen ein höhengleicher Bahnübergang kein Betriebs-hindernis darstellt Nutzung des Standortvorteils nahe der B 65 Keine verkehrliche Durchquerung des Siedlungsbereiches Empelde erforderlich Gute innerörtliche Erreichbarkeit durch ÖPNV Arbeitsplätze in direkter Nachbarschaft zum Wohnen</p>
Entwicklungs-szenario D	<p>Öffentliche Nutzung oder Sporteinrichtung</p> <p>Ggf. keine Restriktionen durch Verlärmung Bedarf ?</p>

**Maßnahmen**

<b>Handlungs-empfehlungen</b>	
	Gezielte Ansiedlung von Kleingewerbe mit Wohnen, bei dem der höhengleiche Bahnübergang kein Betriebshindernis darstellt Folge: Verkauf des städtischen Grundstücks
	Gezielte Umsiedlung von ortsansässigen Betrieben, bei dem der höhengleiche Bahnübergang kein Betriebshindernis darstellt Folge: Verkauf des städtischen Grundstücks
	Prüfung, ob die im B-Plan festgesetzte Stichstraße die Vermarktung behindert (zu kleine Grundstücke) Folge: Ggf. Änderungsverfahren B-Plan Nr. 61 N: Stichstraße entfernen
	Prüfung, ob Bedarf für eine öffentliche Nutzung oder Sporteinrichtung besteht Folge: Absehbare Nutzung der Fläche Bei privater Sporteinrichtung: Verkauf des städtischen Grundstücks



**Untersuchungsgebiet 5: Lägerfeld**

**Ideen / Eignungen**

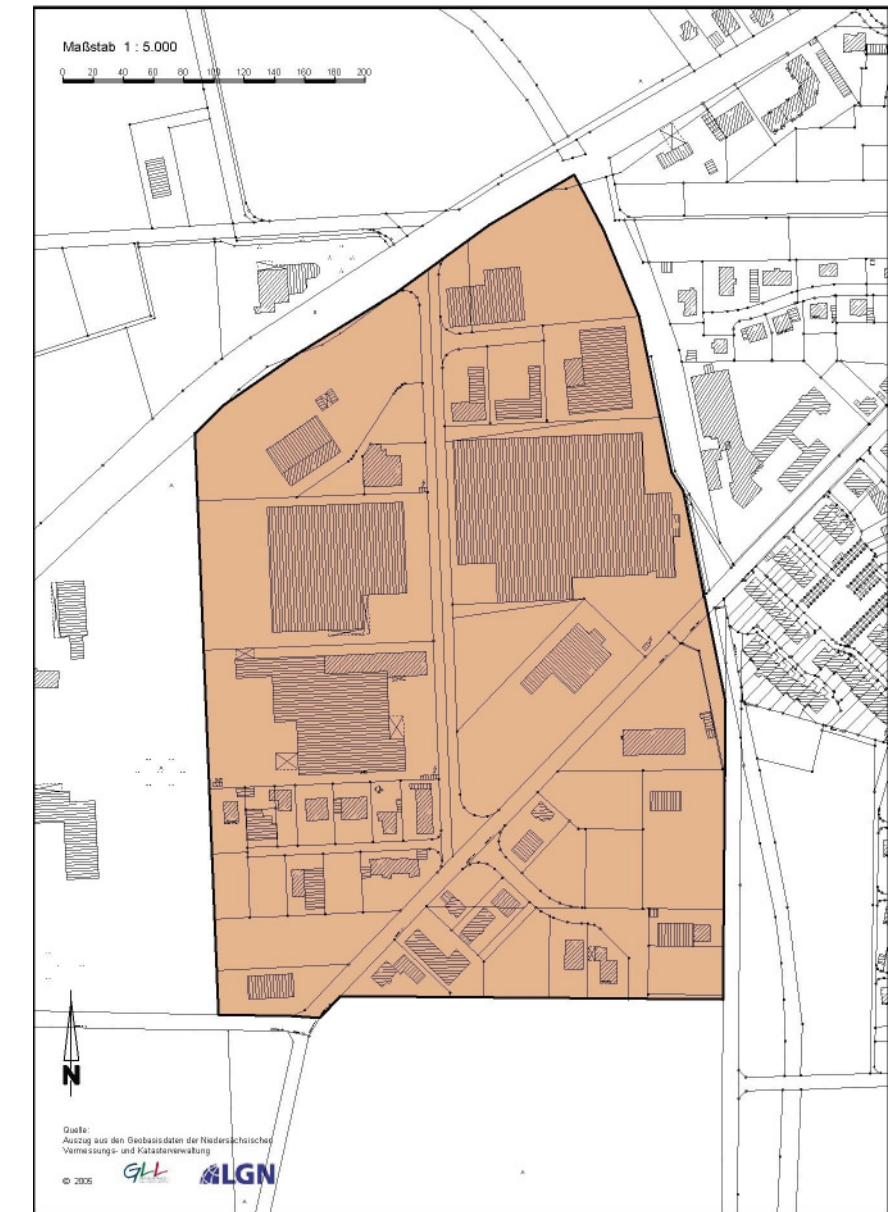
	<b>Potenziale / Wechselwirkungen</b>
	kein Standort für Einzelhandel des periodischen Bedarfs nur sehr geringe Verbesserung der Versorgung der Wohngebiete
	Option: Fachmärkte an der Nenndorfer Straße in Ergänzung des vorhandenen Betriebes, gute Erreichbarkeit von der B 65
	Gute Mischung großer und kleiner Betriebsgrundstücke für eine breiten Nachfragehorizont
	Aber: zu große Grundstücke für die aktuelle Nachfragestruktur in Ronnenberg
	Nachnutzung von bebauter Fläche und von leerstehenden Gebäuden
	Derzeit kein Bedarf für einen Industriegleisanschlusses
	Erweiterung nach Südwesten in Übereinstimmung mit dem RROP möglich
	Weitere Option: zusätzliche Westerweiterung des Gewerbegebietes Richtung B 65 für Neuansiedlung, Einschränkung durch die Schutzradien der Erdgaskavernen
	„Themenpark“ z.B. regenerative Energien
	Entwicklungsszenarien für verschiedene Betriebsgrößen
	kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen
	Teil der Gewerbegebietstypologie, siehe 6.2

**Ziele / Vorschläge**

<b>Entwicklungs-szenarien</b>	<b>Bewertung</b>
Entwicklungs-szenario A	Angebot für mittel- bis großflächige Betriebe nur im Norden des UG Vergrößerung des Bereiches für kleinflächige Betriebe mit Wohnnutzung im Süden  Stärkung der vorhandenen Strukturen Nutzung des Standortvorteils nahe der B 65: sehr gute verkehrliche Anbindung Keine verkehrliche Durchquerung des Siedlungsbereiches Empelde erforderlich Gute innerörtliche Erreichbarkeit durch ÖPNV Arbeitsplätze in direkter Nachbarschaft zum Wohnen Konfliktfreies Nebeneinander von Gewerbe und vorhandenem Wohnen
Entwicklungs-szenario B	Nachfrage durch sehr großflächige Betriebe Option: Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen und Süden  Leitbildkonflikt: Außenentwicklung statt Innenentwicklung Neue Definition und Gestaltung des Siedlungsrandes erforderlich Nutzung des Standortvorteils nahe der B 65: sehr gute verkehrliche Anbindung Keine verkehrliche Durchquerung des Siedlungsbereiches Empelde erforderlich
Entwicklungs-szenario C	Nachfrage durch Betriebe mit dem Bedarf „Gleisanschluss“ Geeigneter Standort: südliche Erweiterungsfläche nahe der DB-Trasse  Voraussetzung: Rückbau der Gleistrasse nur östlich des UG 5, nicht südlich davon; bei Bedarf Reaktivierung der kurzen Anbindung an die DB-Trasse Leitbildkonflikt: Außenentwicklung statt Innenentwicklung Neue Definition und Gestaltung des Siedlungsrandes erforderlich Nutzung des Standortvorteils nahe der B 65: sehr gute verkehrliche Anbindung Keine verkehrliche Durchquerung des Siedlungsbereiches Empelde erforderlich Ggf. innerörtliche Erreichbarkeit durch ÖPNV verbessern: Buslinie erhält Schleife durch das erweiterte Gewerbegebiet
Entwicklungs-szenario D	„Kompetenzzentrum“ „Themenpark“ z.B. regenerative Energien  Untersuchung, ob sich eine sektorale Festlegung auf bestimmte Betriebsarten als Standortqualität oder Vermarktungsrestriktion auswirkt
Entwicklungs-szenario E	Nachnutzung vorhandener Betriebsgebäude  Untersuchungen der Bausubstanz erforderlich Kooperation der Stadt Ronnenberg mit Privateigentümern Übernahme von Vermarktungs-Aufgaben durch die Stadt als Teil der Wirtschaftsförderung
Entwicklungs-szenario F	Optional Fachmärkte entlang der Nenndorfer Straße  Untersuchung des Standortes im Zusammenhang des Fachmarktkonzeptes für Empelde Prüfung der Zulässigkeit gemäß RROP

**Maßnahmen**

Handlungs-empfehlungen	
	<p>Untersuchung, ob eine Nachnutzung leerstehender Gebäude möglich ist                      Grobe bauliche Bestandserfassung der Gebäude und Machbarkeitsstudie mit Nachnutzungsvarianten                      Nur in Kooperation mit den Eigentümern möglich                      Folge:                      Verbesserung der Vermarktungssituation durch baulich konkrete potentielle Nutzungsformen</p>
	<p>Untersuchung, ob der Abriss leerstehender Betriebsgebäude für eine Vermarktung erforderlich ist                      Vermarktungshindernisse: Abrisskosten und fehlende Kenntnisse über Schadstoffe in den Gebäuden                      Folge:                      Reduzierung der Grundstückskosten, Verbesserung des Erscheinungsbildes und damit der Standortqualität, bessere Vermarktung</p>
	<p>Untersuchung der Eignung des UG für Fachmärkte entlang der Nenndorfer Straße                      Folge:                      Feststellung von Wechselwirkungen mit anderen Standorten                      Bewertung des Standortes zur Entscheidungsfindung</p>
	<p>Aufhebung und Rückbau des östlich an das UG 5 angrenzenden Industriegleises                      Folge:                      Konversion einer ungenutzten städtischen Fläche                      Rückbau der Gleistrasse nur östlich des UG 5, nicht südlich davon;                      bei Ansiedlung von Betrieben mit Gleisbedarf: Reaktivierung der kurzen Anbindung an die DB-Trasse</p>
	<p>Anlage eines Geh- und Radweges auf der Industriegleistrasse                      Verschwenkung der Wegeführung südlich des UG auf den vorhandenen Feldweg                      Folge:                      Vernetzung der Geh- und Radwege in Ronnenberg</p>



**Untersuchungsgebiet 6: Hagebau**

**Ideen / Eignungen**

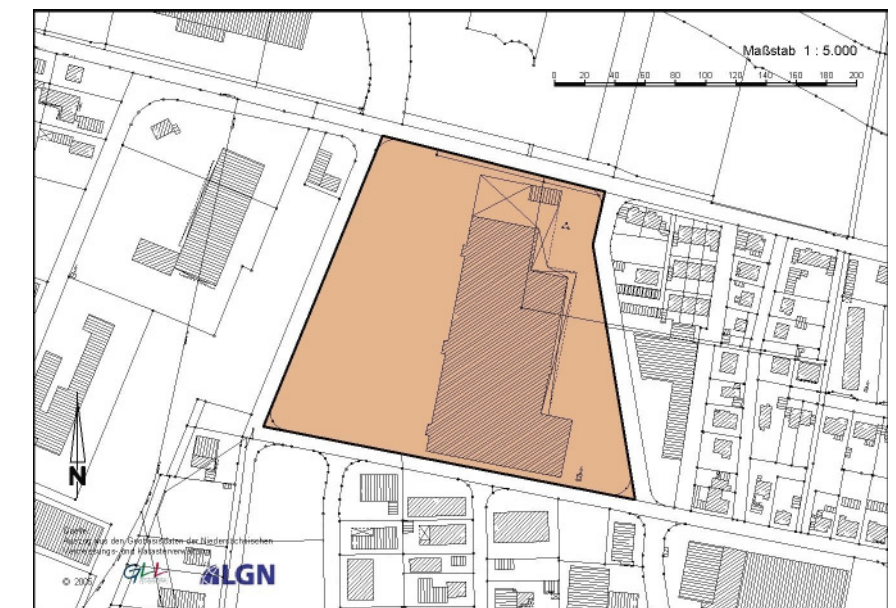
	<b>Potenziale / Wechselwirkungen</b>
	Stärkung des Standortes erforderlich
	Standortstärkung durch einen Frequenzbringer aus dem aperiodischen Bedarf: z.B. ergänzender Fachmarkt, Fertighaus-Ausstellung, Gastronomie
	Welche Stellungnahmen sind von der Region, der Stadt Hannover und den Nachbargemeinden zu erwarten?
	Kein Standort für einen Nahversorger, da keine Verbesserung der Versorgung der Wohngebiete erreicht wird

**Ziele / Vorschläge**

<b>Entwicklungs-szenarien</b>	<b>Bewertung</b>
Entwicklungs-szenario A	<p>Ansiedlung eines ergänzenden Fachmarktes (z.B. Fertighaus-Ausstellung) im Sondergebiet</p> <p>Stärkung mittelzentraler Funktionen Nutzung des Standortvorteils an der B 65: direkte verkehrliche Anbindung und gute Werbewirksamkeit Keine verkehrliche Durchquerung des Siedlungsbereiches Empelde erforderlich Gute innerörtliche Erreichbarkeit durch vorhandene Buslinie</p>
Entwicklungs-szenario B	<p>Ansiedlung eines Gastronomie-Betriebes im Sondergebiet</p> <p>Stärkung mittelzentraler Funktionen Zusätzliche Magnetwirkung für Gäste aus dem Stadtteil Verbesserung der Nahversorgung Nutzung des Standortvorteils an der B 65: direkte verkehrliche Anbindung und gute Werbewirksamkeit Keine verkehrliche Durchquerung des Siedlungsbereiches Empelde erforderlich Gute innerörtliche Erreichbarkeit durch vorhandene Buslinie</p>
Entwicklungs-szenario C	<p>Zusätzliche oder alternative Ansiedlung ergänzender Fachmärkte und/oder Gastronomie auf der nördlich angrenzenden Fläche des UG 2</p> <p>Stärkung mittelzentraler Funktionen Deutliche Vergrößerung und Stärkung des Fachmarktstandortes Zusätzliche Magnetwirkung für Gäste aus dem Stadtteil Verbesserung der Nahversorgung Nutzung des Standortvorteils an der B 65: direkte verkehrliche Anbindung und gute Werbewirksamkeit Keine verkehrliche Durchquerung des Siedlungsbereiches Empelde erforderlich Gute innerörtliche Erreichbarkeit durch vorhandene Buslinie</p>

**Maßnahmen**

<b>Handlungs-empfehlungen</b>	
	<p>Frühzeitige Untersuchung, ob im Beteiligungsverfahren von der Region, der Stadt Hannover oder den Nachbargemeinden projektverhindernde Stellungnahmen zu erwarten sind (Zulässigkeit gemäß RROP)</p> <p>Folge: Abschätzung der Realisierungschancen vor der Einleitung umfangreicher und kostenintensiver Aktivitäten</p>
	<p>Änderungsverfahren B-Plan Nr. 52 A: Änderung der Festsetzung der südwestlichen Fläche des UG von „GE“ in „SO Einzelhandel“ mit Nutzungs- und Sortimentsdefinitionen</p> <p>Folge: Nutzbarkeit des gesamten UGs als Fachmarktstandort</p>
	<p>Gezielte Ansiedlungsaktivitäten für standortgeeignete Märkte</p> <p>Folge: Zügige Umsetzung der Standortstärkung</p>
	<p>Änderungsverfahren B-Plan Nr. 83 A auf dem UG 2: Änderung der Festsetzung der südlichen Fläche des UG von „GE“ in „SO Einzelhandel“ mit Nutzungs- und Sortimentsdefinitionen</p> <p>Folge: Vergrößerung der potentiellen Fläche für einen Fachmarktstandort Weitere Stärkung des Standortes</p>



**Untersuchungsgebiet 7: Ronnenberger Straße**

**Ideen / Eignungen**

	<b>Potenziale / Wechselwirkungen</b>
	Guter Branchenmix Einzelhandel, Dienstleistungen, Sport
	Standortstärkung durch B-Plan und FNP-Änderung (im Verfahren)
	Zusätzliche Versorgung der Bereiche Triftstraße und Robert-Weise-Straße

**Ziele / Vorschläge**

<b>Entwicklungs-szenarien</b>	<b>Bewertung</b>
Entwicklungs-szenario	Ausbau des Standortes  Zusätzliche Versorgung der Bereiche Triftstraße und Robert-Weise-Straße Mitversorgung der Siedlungserweiterung Agricolastraße Verbesserung der Nahversorgung und der gesamtstädtischen Versorgung

**Maßnahmen**

<b>Handlungs-empfehlungen</b>	
	Bauleitplanverfahren abschließen Folge: Rechtskraft für Erweiterungen
	Unterstützung ansiedlungsinteressierter Einzelhändler und Dienstleister durch schnelle Baugenehmigungsverfahren Folge: Umgehende Arrondierung und Stärkung des Standortes
	Planung der Siedlungserweiterung Agricolastraße Folge: Stärkung des Nahversorgungsstandortes durch Vergrößerung der Mantelbevölkerung



**Untersuchungsgebiet 8: In der Beschen**

**Ideen / Eignungen**

	<b>Potenziale / Wechselwirkungen</b>
	unbebaute Fläche in Nachbarschaft zu einem Wohngebiet unbebaute Fläche in Nachbarschaft des Rathauses letzte Wohnbauflächenreserve im Empelde in Binnenlage Nachrangige Eignung der brachliegenden und unbebauten Gewerbeflächen für Gewerbeansiedlung  Nähe zur Landschaft Nähe zum Freibad Nähe zur Nenndorfer Straße und B 65  benachbartes Entwicklungspotential „Halde“
	Vorhandenes Mischgebiet hat sich zum Wohngebiet entwickelt Konfliktlösung Wohnen/Gewerbe erforderlich Konfliktlösung Wohnen/Verkehr erforderlich
	keine Bedarf der ungenutzten Flächen für gewerblichen Nutzung: ausreichende Flächenreserven in den anderen UGs Verstärkung der vorhandenen Wohnnutzung Fläche nördlich des Rathauses: potentielle Erweiterung Gemeinbedarf oder ebenfalls Wohnen Untersuchung des Verkehrsaufkommens „In der Beschen“

**Ziele / Vorschläge**

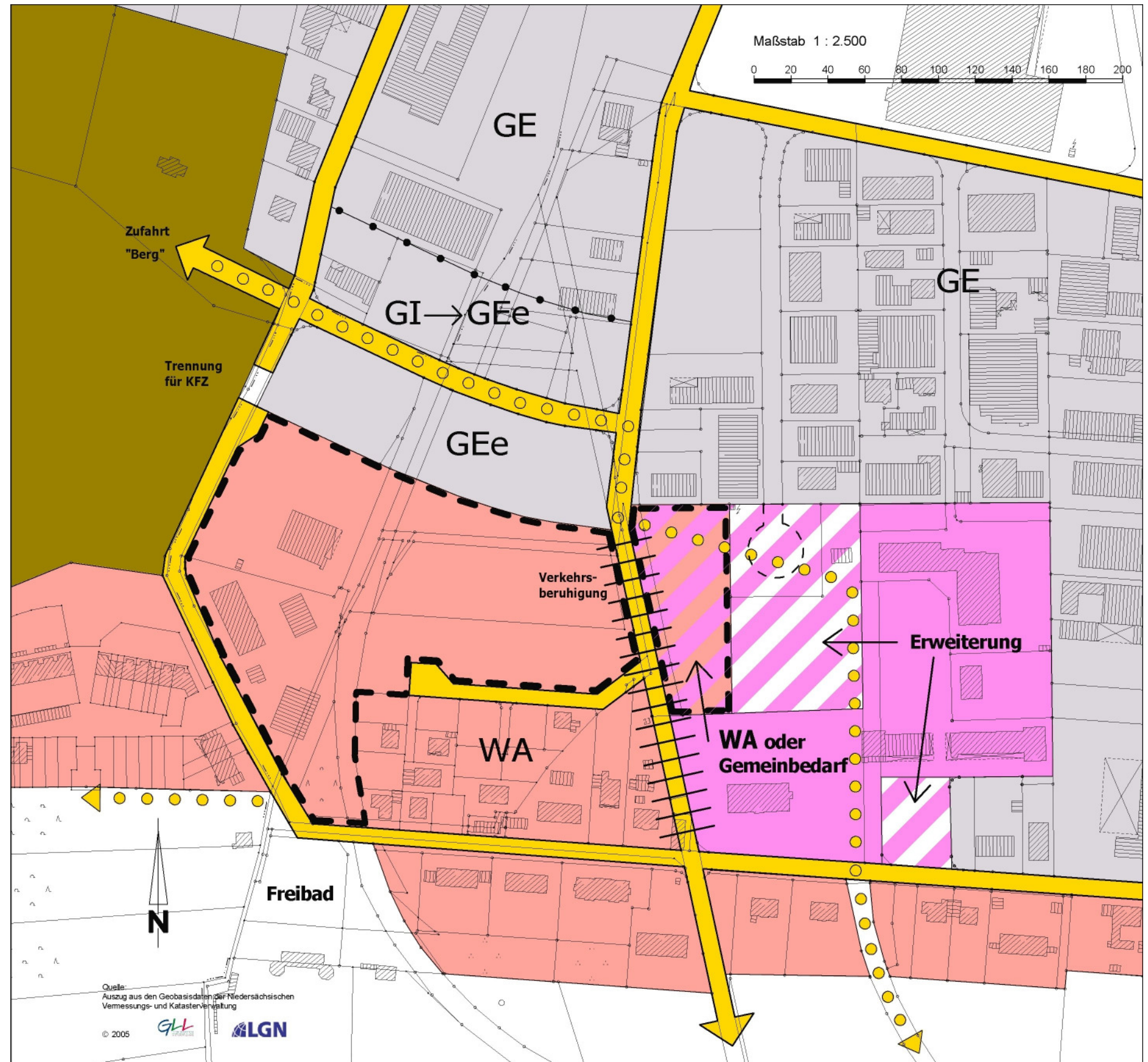
<b>Entwicklungs-szenarien</b>	<b>Bewertung</b>
Entwicklungs-szenario A	Arrondierung und Stärkung des vorhandenen Wohnens an der HansasträÙe und der Ökosiedlung  Nachnutzung der gewerblichen Brachen und Leerstände Gliederung der gewerblichen Nutzung in Richtung auf das Wohnen: eingeschränktes Gewerbegebiet nördlich und südlich Ost-West-Spange HansasträÙe Neue Definition der Zäsur Gewerbe/Wohnen am Nordrand des Wohngebietes und analog zum östlich anschließenden vorhandenen Gewerbe Trennung der HansasträÙe zur Verhinderung des gewerblichen Fahrzeugverkehrs durch das Wohngebiet Ggf. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Wohngebiets-Abschnitt „In der Beschen“ Erschließung einer künftigen Nutzung des „Bergs“ über die Ostwestspange der HansasträÙe
Entwicklungs-szenario B	Erweiterungs- und Ergänzungsflächen „Rathaus“ mit Stadtverwaltung, Feuerwehr, Kindergarten, Bergbaumuseum nach Westen und nach Süden  Flächenreserve für künftig noch nicht zu prognostizierende Gemeinbedarfseinrichtungen
Entwicklungs-szenario C	Alternativ: Fläche östlich entlang „In der Beschen“ wird auch Wohngebiet  Geringere Flächenreserve für künftige Gemeinbedarfseinrichtungen Größere Wohngebietserweiterung
Entwicklungs-szenario D	Geh- und Radweg auf der Industriegleistrasse  Verbindung Ronnenberg / „Berg“ Anbindung an den „Grünen Ring“ Querung des Bereiches „Rathaus“ mit Anbindung des Bergbaumuseums Fußläufige Erschließung des „Bergs“

**Maßnahmen**

Handlungsempfehlungen	
	Änderungsverfahren des B-Plans Nr. 52 C mit paralleler FNP-Änderung (östlich der Gleistrasse): Festsetzungen MI und GE werden WA Folge: Baurecht für eine Erweiterung und Abrundung des Wohnstandortes Stärkung der Kindergartennachfrage
	Änderungsverfahren des B-Plans Nr. 52 B mit paralleler FNP-Änderung (westlich der Gleistrasse):: Festsetzung GI wird WA Folge: Baurecht für eine Erweiterung und Abrundung des Wohnstandortes Stärkung der Kindergartennachfrage
	Änderungsverfahren der B-Pläne Nr. 52, 52 B und 52 C mit paralleler FNP-Änderung: GI und GE werden GEe, eingeschränktes Gewerbegebiet nördlich und südlich der Ost-West-Spange HansasträÙe Folge: Konfliktlösung der Nachbarschaft Wohnen/Gewerbe Gliederung der gewerblichen Nutzung in Richtung auf das Wohnen
	Aufstellung eines B-Plans mit paralleler FNP-Änderung (östlich „In der Beschen“): Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche Alternativ: teilweise Festsetzung WA Folge: Sicherung des Standortes Rathaus mit Zukunftsoption Alternativ: Weiteres Baurecht für eine Erweiterung und Abrundung des Wohnstandortes
	Trennung der HansasträÙe und Einrichtung eines Wendehammers Folge: Verkehrslenkung zur Verhinderung des gewerblichen Fahrzeugverkehrs durch das Wohngebiet HansasträÙe wird AnliegersträÙe
	Aufhebung und Rückbau des westlichen Industriegleises Folge: Konversion einer ungenutzten städtischen Fläche VeräuÙerung eines städtischen Grundstückes

	Anlage eines Geh- und Radweg auf der östlichen Industriegleistrasse und durch den Rathausstandort Folge: Konversion einer ungenutzten städtischen Fläche Vernetzung der Geh- und Radwege in Ronnenberg Integration der Geh- und Radwege in das System „Grüner Ring“ Fußläufige Erschließung einer Halden-Nachnutzung
	Prüfung der Notwendigkeit von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Wohngebiets-Abschnitt „In der Beschen“ Folge: konfliktfreie Wohnnutzung
	Prüfung und Lösung der Problemfelder „Staubentwicklung“ und „Fahrzeugverkehr“ während der restlichen Betriebsphase der Halde Folge: konfliktfreie Wohnnutzung

Untersuchungsgebiet 8: In der Beschen



**Untersuchungsgebiet 9: Dreiecksfläche Empelde West**

**Ideen / Eignungen**

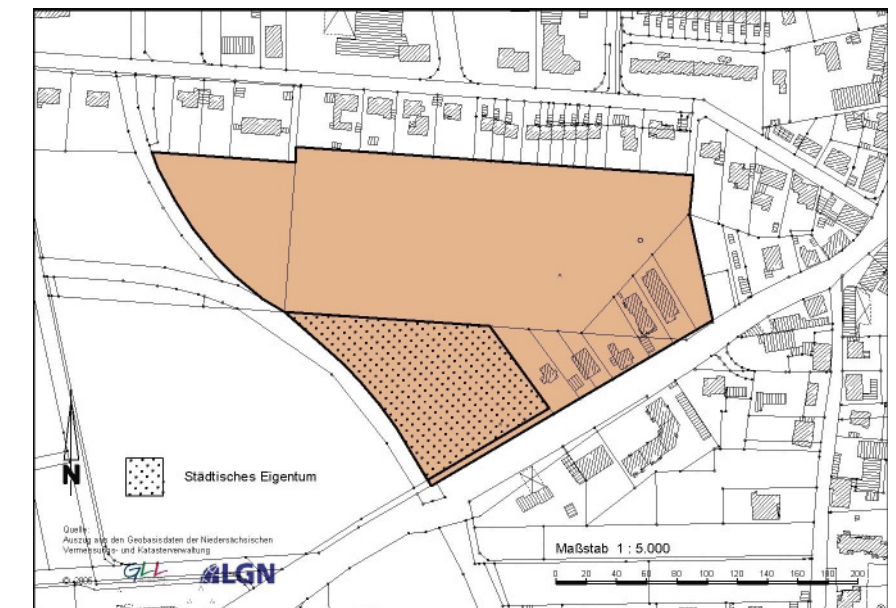
	<b>Potenziale / Wechselwirkungen</b>
	Siedlungserweiterung für Wohnnutzungen und Kleingewerbe
	Vernetzung der Geh- und Radwege
	Prüfung: Nahversorger auf dem städtischen Grundstück an der Nenndorfer Straße

**Ziele / Vorschläge**

<b>Entwicklungs-szenarien</b>	<b>Bewertung</b>
Entwicklungs-szenario A	<p>Arrondierung des Siedlungsraums durch Wohngebiete und Mischgebiete (Kleingewerbe/Wohnen)                      Neugestaltung des Siedlungsrandes und des Ortseingangs                      Grünzug mit Geh- und Radweg Ronnenberg/ „Berg“ an der Industriegleistrasse</p> <p>Gute Versorgung mit ÖPNV                      Gute Nahversorgung                      Nähe zum Versorgungskern Empelde                      Nähe zur Grundschule                      Nähe zur offenen Landschaft und zum Freibad</p>
Entwicklungs-szenario B	<p>Ansiedlung eines Nahversorgers auf der städtischen Fläche an der Nenndorfer Straße</p> <p>Abrundung des Versorgungsbereichs Nenndorfer Straße                      Nachteile siehe 5.2</p>

**Maßnahmen**

<b>Handlungs-empfehlungen</b>	
	Abschluss FNP-Änderungs-Verfahren Folge: B-Plan kann aus dem FNP entwickelt werden
	Aufstellung eines B-Plans Folge: Schaffung von Baurecht für die beabsichtigte Siedlungsentwicklung Vermarktung eines städtischen Grundstücks
	Prüfung, ob ein Nahversorger an der Nenndorfer Straße sinnvoll ist Folge: Abrundung des Versorgungsbereichs Nenndorfer Straße Vermarktung eines städtischen Grundstücks



**Untersuchungsgebiet 10: Halde**

**Ideen / Eignungen**

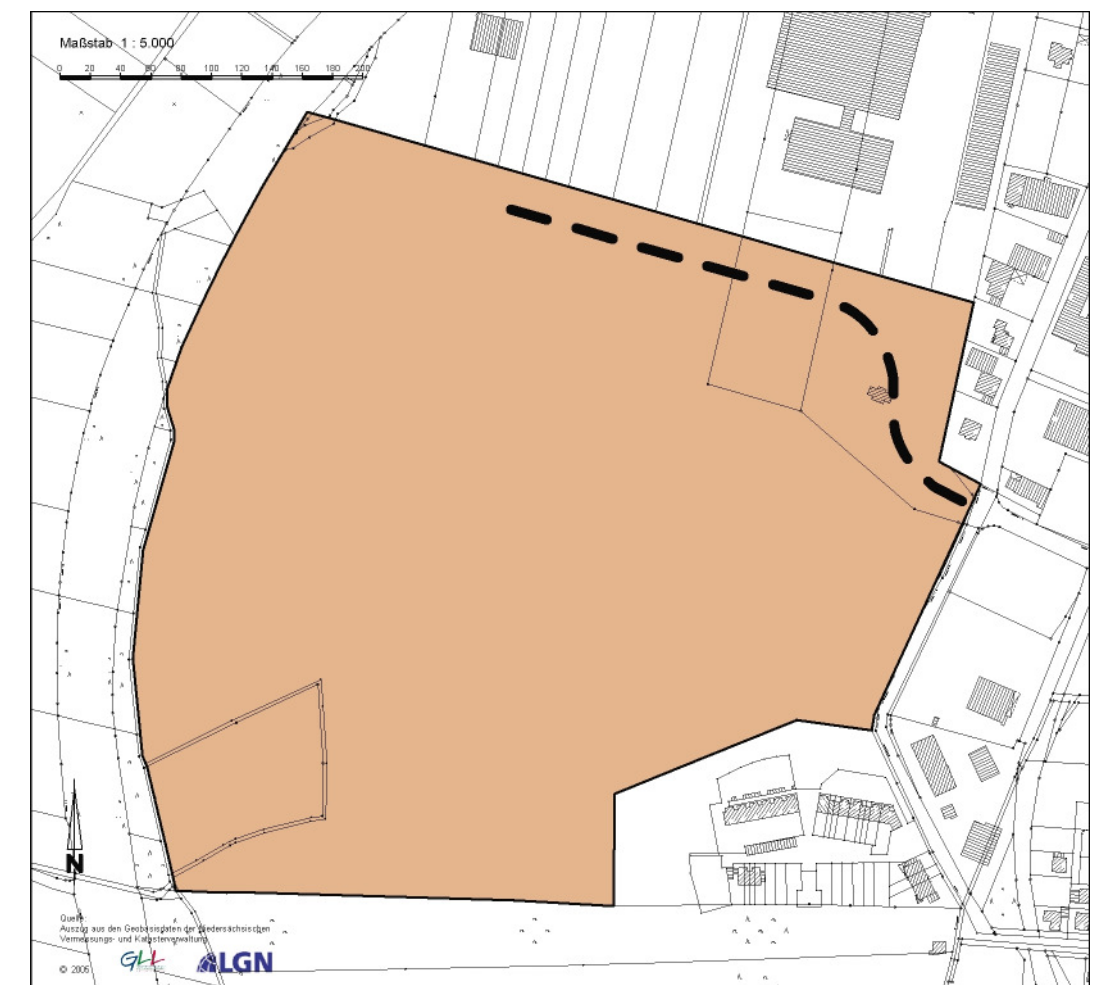
	<b>Potenziale / Wechselwirkungen</b>
	Abraumhalde wird „Berg“ = Wahrzeichen für Empelde  Nichtkommerzielle und/oder kommerzielle Nutzungen  Photovoltaikfeld Windkraftanlage  Botanischer Berggarten Bergspielplatz Kletterhang Grotte Wasserspielplatz, Gebirgsbach mit Wasserfall Rutschen Kinder-Seilbahn Sommerrodelbahn BMX-Bahn  Spiralweg Ausguckspunkt auf dem Berg Wahrzeichen Empelde Themen: Salz + Gas Teleskop (tags und nachts) Illumination Gastronomie Berghütte (Freilicht)-Theater, Festival
	Erschließung über die Ostwestspange Hansastraße, optional zusätzlich über die Lange Straße von Norden
	Schleife im „Grünen Ring“
	Orientierung lärmintensiver Bergnutzungen nur in konfliktfreie Richtungen (nach Nordwesten)
	Langfristige Auswirkungen auf das Umfeld abhängig von der konkreten Nachnutzung

**Ziele / Vorschläge**

<b>Entwicklungs-szenarien</b>	<b>Bewertung</b>
Entwicklungs-szenario A	Vielfältige kommerzielle und nichtkommerzielle Nutzungen  Auswirkungen abhängig von den konkreten Nutzungen
Entwicklungs-szenario B	Halde bleibt in Privateigentum Rekultivierung nach Plan  Kein Potenzial für öffentliche Nutzungen durch die Stadt Ronnenberg

**Maßnahmen**

<b>Handlungs-empfehlungen</b>	
	Eigentümergehörig mit konkreter Nachfrage nach der grundstücksbezogenen Unternehmensplanung Folge: Erkenntnis, ob eine nichtprivate oder öffentlich/private Nachnutzung grundsätzlich möglich ist
	Aufstellung eines Entwicklungsprogramms für die Nachnutzung der Halde Erörterung in Politik und Öffentlichkeit Erörterung mit dem Eigentümer Folge: Nutzung- und Zeitkonzept für die spätere Entwicklung
	Aufstellung eines B-Plans zur planungsrechtlichen Trassensicherung am Nordrand der Halde Folge: Baurecht für eine optionale zweite Erschließung des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes (UG 1)
	Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines B-Plans für die Nachnutzung der Halde Folge: Baurecht für die Nachnutzungen



## 6.2 Strukturkonzept

(siehe Plan Seite 55; Buchstaben im Text sind in diesem Plan verortet)

Aus den Entwicklungsszenarien für die einzelnen Untersuchungsgebiete in Verbindung mit den sektoralen Betrachtungen des gesamten Stadtteils wird hier ein Gesamtkonzept abgeleitet, das auf der Durchführung von teilweise alternativen Handlungsempfehlungen beruht. Nach der Diskussion in der Politik sind andere Kombinationen von Szenarien und Maßnahmen denkbar, die zu abweichenden Strukturkonzepten führen können. Als Bestandteil der sektoralen Konzepte findet jeweils eine Rückkopplung zur Überprüfung der Umsetzung der Leitbilder statt.

### Sektorales Konzept „Gewerbe“

Empelde ist ein funktionsfähiger Gewerbe-Standort, dessen kurz- und langfristige Sicherung mittels eines schlüssigen sektoralen Gesamtkonzeptes erreicht werden kann. Strategie ist dabei nicht, bestehende Flächen sowie Baurechte brach fallen zu lassen und Neuansiedlungen auf der grünen Wiese vorzunehmen, sondern fehl- und untergenutzte bestehende Bereiche zu strukturieren und für eine Verwertung vorzubereiten.

Für diverse Nachfragestrukturen mit unterschiedlichen Nutzungsarten und Betriebsgrößen sind ausreichende Flächenangebote kurz-, mittel-, und langfristig bereitzustellen bzw. zu aktivieren. Als tatsächliche und potentielle Nachfrager kommen dabei die folgenden Betriebsarten in Frage, denen geeignete Standorte zugeordnet werden:

#### Kleingewerbe mit Wohnnutzung ohne besondere logistische Anforderungen

UG 4 Waizenkamp:  
einzeilige Bebauung nördlich der Nenndorfer Straße  
kein Konflikte mit benachbarter Wohnnutzung  
aber: höhengleicher Bahnübergang

#### Kleingewerbe mit Wohnnutzung

UG 1 Gewerbegebiet Hansa II:  
Fläche B: Lage benachbart zu anderen Kleinbetrieben

UG 5 Lägerfeld, südliche Teilfläche:  
Stärkung der vorhandenen kleinteiligen Betriebsstruktur

UG 8 In der Beschen, nördliche Teilfläche:  
Kleingewerbe im Übergang zwischen der Wohnflächenentwicklung und dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet Hansa II

#### Kleingewerbe und Handwerk mit Werksverkauf und Wohnnutzung

UG 3 Chemnitzer Straße:  
einzeilige Bebauung nördlich der Nenndorfer Straße

Ergänzung des zu entwickelnden Nahversorgungsstandortes im Kreuzungsbereich Berliner Straße/Nenndorfer Straße

#### Mittelgroße Betriebe mit besonderen Anforderungen an die Werbewirksamkeit

UG 2 Gewerbegebiet Hansa II nördlich Lange Straße  
Standort nahe der B 65, Sichtbarkeit durch Werbeträger

#### Großbetriebe

UG 1 Gewerbegebiet Hansa II:  
Fläche A und C: Großflächige Grundstücke vorhanden

UG 5 Lägerfeld, nördliche Teilfläche:  
Großflächige Grundstücke vorhanden

#### Großbetriebe mit besonderen Anforderungen an die Werbewirksamkeit

UG 1 Gewerbegebiet Hansa II:  
Fläche A und C: Großflächige Grundstücke vorhanden  
Gute Sichtbarkeit von der B 65

#### Großbetriebe mit Gleisanschluss

UG 5 Lägerfeld:  
Erweiterung des GE nach Süden  
Aktivierung der kurzen Gleis-Anbindung an die DB-Strecke

#### Großbetriebe mit besonders großem Flächenbedarf

UG 5 Lägerfeld:  
Erweiterung des GE nach Westen und/oder Süden

Für alle gewerblichen Nachfragekonstellationen (mit unterschiedlichen Betriebsgrößen und Betriebsarten) steht damit ein ausreichendes Angebot zur Verfügung. Es handelt sich dabei teilweise um unbebaute Grundstücke, teilweise um Leerstände. Geeignete Standorte für großflächige Betriebe sind im Strukturplan mit **(A)** verortet, Standorte für Betriebe mit geringerem Flächenbedarf mit **(B)**. Im Falle einer Nachfrage nach einem großflächigen Betriebsgrundstück ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Lägerfeld“ nach Südwesten möglich **(C)**, die im RROP bereits als „Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung“ vorgesehen wurde.

Aufgrund der vergangenen und aktuellen Nachfrage sind jedoch derzeit keine gewerblichen Erweiterungsflächen erforderlich. Daraus resultiert

die Erkenntnis, dass die derzeit untergenutzte bzw. unbebaute Fläche westlich „In der Beschen“ nicht für eine gewerbliche Entwicklung vorbehalten werden muss. Diese steht somit anderen Nutzungsansprüchen (Wohnen und Gemeinbedarf) zur Verfügung.

Die in den UG 1 und UG 3 festgesetzte Gebietskategorie „Industriegebiet“ (GI) ist historisch begründet (Bergbaunachnutzung), jedoch heute nicht mehr erforderlich. Um potentielle Konflikte mit anderen vorhandenen oder künftigen Nutzungen zu vermeiden, ist es sinnvoll die Festsetzung GI in GE (Gewerbegebiet) oder GEe (eingeschränktes Gewerbegebiet) zu ändern.

Damit steht ein abgerundetes Gewerbekonzept zur Verfügung. Handlungsbedarf besteht kleinteilig und differenziert auf einzelne Gebiete oder Grundstücke bezogen. Vorrangiges Ziel ist die Beseitigung der aktuellen Unternutzungen und Leerstände. Hierzu ist eine abgestimmte Kombination von Aktivitäten laut Maßnahmenliste sinnvoll. Künftige Aufgabe wird es sein, das Interesse von Nachfragern auf geeignete Grundstücke zu lenken.

Mit dem Gewerbekonzept werden die in Ziffer 3.0 formulierten Leitbilder umgesetzt:

- abgestimmtes Wirtschaftsförderungskonzept für ausgewogene Gewerbeansiedlung
- Darstellung der Unternehmensfreundlichkeit als Standortfaktor
- Ausweisung von Gewerbeflächen mit guter Anbindung an das Fernstraßennetz, den ÖPNV und optional an die Schiene
- Beseitigung von Leerständen und Unternutzungen
- konfliktfreie Ergänzung von Gewerbegebieten im Verhältnis zur Wohnbauentwicklung
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Stärkung der örtlichen Wirtschaftskraft
- Verbesserung der städtischen Finanzkraft

### Sektorales Konzept „Einzelhandel“

#### **Nahversorgung**

Empelde ist als Grundzentrum ein wichtiger Standort für die Nahversorgung im Stadtteil und in der Gesamtstadt Ronnenberg. Zur Erhöhung der Einzelhandelszentralität und der Kaufkraftbindung ist eine Stärkung vorhandener Standorte und die Ausweisung eines neuen Standortes für den periodischen und aperiodischen Bedarf erforderlich **(D)**.

Die Bedeutung des Dienstleistungszentrums „Ronnenberger Straße“ wird durch die geplante Erweiterung hinsichtlich der Nahversorgung und der überörtlichen Versorgung an einer Ausfallstraße gestärkt. Die entsprechende Bauleitplanung ist erfolgt bzw. wurde eingeleitet.

Der Standort „Chemnitzer Straße“ **(D)** sollte neu entwickelt werden (siehe unten).

**Versorgungs-„H“ im Ortskern Empelde**

Im Bereich der Kreuzung Berliner Straße/Nenndorfer Straße sowie der Chemnitzer Straße ist die Ansiedlung eines Nahversorgers vorgesehen. In Kombination mit Fachgeschäften des aperiodischen Bedarfs (Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektronik), Büros und ggf. Wohnungen findet eine Stärkung und Ergänzung des Versorgungskerns und die notwendige Erhöhung der Einzelhandelszentralität statt. Die Verknüpfung der Nahversorgung an der westliche Nenndorfer Straße, der Straße Am Rathaus und an der Berliner Straße wird nach Norden verlängert und bildet das Versorgungs-„H“ (**K**).

Mit dieser Maßnahme werden positive Wechselwirkungen im Sinne einer städtebaulichen Neuordnung und Aufwertung des Kreuzungsbereichs mit seinen diversen Funktionen (Endstation der Stadtbahn und der Busse, Park + Ride, Jugendzentrum) eingeleitet. Die Gestaltung des nördlichen Ortseinganges und eine neue Definition des städtebaulichen Raumes durch neue Raumkanten sind wünschenswert.

Ein Nahversorgungszentrum an diesem Standort führt zu einer Verbesserung der Versorgung des Wohnparks West und des Bereiches Eichen-dorffstraße.

Die Veräußerung des städtischen Grundstücks nordöstlich der Kreuzung wird ermöglicht.

Zu beachten ist, dass sich nördlich der B 65 auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Hannover ein EXTRA-Markt an der Badenstedter Straße in Wettbewerbssituation befindet.

**Fachmärkte**

Der Bau- und Gartenmarkt „Hagebau“ liegt in im UG 6 (**E**) in einer Solitär-lage, für die ein Frequenzbringer gewünscht wird. Ein Nahversorger ist an diesen Standorten nicht sinnvoll, da er mittig im Gewerbegebiet läge und eine Verbesserung der Versorgung von Wohngebieten nur in kleinen Teilbereichen erreicht würde.

Der Standort ist jedoch aufgrund der Lage an der B 65 für Fachmärkte geeignet. Mit der Ansiedlung eines Fachmarktes, ggf. in Kombination mit dem benachbarten UG 2, würde die Solitärsituation des Hagebaus aufgehoben und der Standort gestärkt. Optimal wäre ein Fachmarkt mit einem zu baumarktaffinen Sortiment. Denkbar ist auch eine kleinere Fertighaus-Ausstellung. Wesentliches Kriterium ist die grundsätzliche Zulässigkeit auf der Grundlage der raumordnerischen Belange im RROP.

Ferner besteht im UG 5 Lägerfeld die Option für Fachmärkte entlang der Nenndorfer Straße (**E**), nicht jedoch für einen Nahversorger. Der Standort eignet sich aufgrund der Lage an der Nenndorfer Straße und der Nähe zur B 65 für Fachmärkte.

Mit dem Entwicklungskonzept Einzelhandel werden die in Ziffer 3.0 formulierten Leitbilder umgesetzt:

- Verbesserung der Nahversorgung der Einwohner
- Erhöhung der Kaufkraftbindung
- Steigerung der Handelszentralität
- Stärkung der vorhandenen Versorgungsstrukturen im Bereich des Versorgungskerns Empelde

- Anwendung des Potenzials der Umsteigeanlage als Chance neuer zentrumsbezogener Nutzungen
- Stärkung und Arrondierung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes an der Ronnenberger Straße

**Sektorales Konzept „Wohnen“**

Die Wohnqualität in Empelde wird geprägt durch:

- Zugehörigkeit zur Region Hannover mit ihren Entwicklungschancen
- Lage in der südwestlichen Kernrandzone der Region Hannover mit direkter Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Hannover
- Lage im Calenberger Land und im Deistervorland mit seinen landschaftlichen und kulturellen Qualitäten
- Gute Klimasituation aufgrund der Lage im Westen der Region: Winde aus westlichen Richtungen
- Grundzentrum mit guter bis sehr guter öffentlicher und privater Ausstattung

Empelde ist also ein qualitativvoller Wohn-Standort, dessen Arrondierung und Stärkung der Wohnfunktion, vorzugsweise im Sektor des hochwertigen Wohnens, eine besondere Bedeutung zukommt.

Eine Erhöhung der Einwohnerzahl Empeldes ist aus demographischen Gründen nicht zu erwarten. Gleichwohl soll ein Wohnungswachstum ermöglicht werden, um den Ausdehnungsbedarf (steigende Wohnfläche pro Einwohner) abzudecken.

In den untersuchten Wohngebieten sind vielfältige Wohnformen möglich. Mit Ausnahme der Dreiecksfläche Empelde West handelt es sich um Arrondierungen des Binnenbereichs. Mit den folgenden Wohngebieten kann in Empelde ein breites Angebot für heutige und künftige Nachfragen bereitgehalten werden:

- In der Beschen (**F**)
- Dreiecksfläche Empelde West (**G**)
- Wohnpark West (**H**)
- Agricolastraße (**I**)
- Eichendorffstraße (Stadtgebiet Hannover) (**J**)

**Untersuchungsgebiet 8 In der Beschen (F)**

Mit dieser Fläche westlich „In der Beschen“ wird eine Arrondierung und Stärkung der Wohnnutzung an der HansasträÙe in Verbindung mit der Ökosiedlung erreicht.

Potentiale sind dabei die Nähe zur Landschaft und zum Freibad, die gute Busanbindung und die zu erwartende Stärkung der Kindergarten-nachfrage (am Standort des Rathauses).

Die Schnittstelle Gewerbegebiet / Wohnen kann durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes konfliktfrei gelöst werden. Hierfür gibt es in Empelde eine entsprechende Nachfrage nach Grundstücken für die Kombination Kleingewerbe mit Wohnnutzung. Eine aktuelle Verkehrszählung „In der Beschen“ hat ergeben, dass nur mit einer DTV von 2.100 Fahrzeugen gerechnet werden muss, von denen wiederum nur lediglich 290 Fahrten (entsprechend 14 %) auf LKW

und Transporter entfallen. Im Zeitraum zwischen 20.00 Uhr und 6.30 Uhr reduziert sich der Verkehr bis auf sehr wenige Fahrten. Die hieraus resultierenden Schallimmissionen sind durch ein Fachgutachten zu ermitteln.

Nachteile des Standortes sind die relativ langen Wege zum SPNV, zur Nahversorgung und zu den Schulen.

Die östlich „In der Beschen“ gelegene Fläche ist primär als Ergänzung des Gemeinbedarfsstandortes „Rathaus“ vorgesehen. Ein Teil dieser Fläche kann jedoch optional ebenfalls für Wohnnutzungen vorgesehen werden.

**Untersuchungsgebiet 9 Dreiecksfläche Empelde West (G)**

Für diese Fläche wurde bereits eine FNP-Änderung durchgeführt. Ziel ist die Arrondierung des Siedlungsbereiches nach Südwesten.

Potentiale sind die gute Nahversorgung an der Nenndorfer Straße, die Nähe zur Grundschule, zu Arbeitsplätzen im Gewerbegebiet Hansa II und im UG 5 Lägerfeld, zur Landschaft und zum Freibad mit einer künftigen Wegeverbindung Ronnenberg/Halde und zu den Buslinien und der Stadtbahn.

Nachteilig für neue Nutzungen ist die 110 kV-Leitung, deren Trasse künftig in einem Mischgebiet liegen soll.

Aufgaben im Rahmen der weiteren Planung sind die Gestaltung des neuen Siedlungsrandes und des Ortseinganges.

**Wohnpark West (H)**

Auch diese Fläche ist im Stadtentwicklungsprogramm betrachtet worden. Ein B-Plan wurde als Satzung beschlossen, aber wegen eines noch nicht abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrages bislang nicht bekannt gemacht. Der Schallschutz gegenüber der Bahntrasse wurde im B-Plan berücksichtigt.

Auch mit dieser Fläche wird eine Arrondierung des Wohnens ggf. auch mit Altenwohnungen auf einer Binnenfläche innerhalb des Stadtteils erreicht.

Standortqualitäten sind die Nähe zur S-Bahn, zur Stadtbahn und den Bussen, zu vorhandenen und geplanten Nahversorgern, zu Arbeitsplätzen im UG 3 Chemnitzer Straße und im UG 4 Waizenkamp, zu den Schulen, zur Landschaft und zu Sporteinrichtungen.

Das Wohngebiet wird nicht von Durchgangsverkehr tangiert, da die Erschließung über die Nenndorfer Straße erfolgt, die im Osten an der Stadtgrenze Hannover als Sackgasse endet.

**Agricolastraße (I)**

Diese Fläche wurde bereits im „Räumlichen Stadtentwicklungsprogramm“ als mögliches Erweiterungspotential des Wohngebietes südöstlich der Barbarastraße identifiziert.

Im B-Plan Nr. 69 „Kolonie Kröger“ sind derzeit Kleingärten festgesetzt. Mit dieser Fläche in dreiseitiger Binnenlage wird eine Arrondierung des Wohnens erreicht. Die derzeitige Flächennutzung ist Grabeland mit einer Industriegleisfläche in Mittenlage. Die zur Verfügung stehende Fläche ist dabei im Westen nicht durch die ehemalige Industriegleisstraße begrenzt, wie es noch im o.g. Stadtentwicklungsprogramm kartiert wurde. Die geplante Geh- und Radwegverbindung kann im Norden der Fläche von der Gleisstraße auf einen vorhandenen Wirtschaftsweg geführt werden, so dass sich ein künftiges Wohngebiet nach Westen über die Gleisstraße bis an diesen Weg ausdehnen lässt.

Die Nähe zur offenen Landschaft mit einer künftigen Wegeverbindung Ronnenberg/Halde, zu Arbeitsplätzen im UG 5 Lagenfeld, zur Grundschule und zur Nahversorgung sprechen für diese Flächenentwicklung.

Zum benachbarten Gewerbe ist kein Konflikt zu erwarten, da es sich um kleinteilige Betriebe mit Wohnnutzung handelt. Bei der Durchplanung des Gebietes ist zu untersuchen, ob zum westlich gelegenen Umspannwerk Abstand wegen Elektrosmog gehalten werden muss.

**Eichendorffstraße (J)**

Die Fläche nördlich der Eichendorffstraße wurde in die Untersuchung eingestellt, obwohl sie auf dem Stadtgebiet Hannover liegt. Dabei ist es derzeit unerheblich, ob eine Realisierung der Nutzung über einen Flächentausch mit Hannover sichergestellt werden kann. Wegen ihrer stadtstrukturellen Bedeutung an der Nordzufahrt des Stadtteils und in Randlage zu einem Wohngebiet ist es notwendig, sie in den Stadtteilentwicklungsplan einzubeziehen und ein Leitbild für eventuelle Verhandlungen mit Hannover zu entwickeln.

Es handelt sich um eine Binnenfläche, auf der Nutzungen des tertiären Sektors entlang der Berliner Straße denkbar sind, hinter denen Wohnen in Ergänzung der Bebauung an der Eichendorffstraße entwickelt wird.

Die Nähe zu Hannover, zur Stadtbahn und zu diversen Buslinien, zum Versorgungskern Empelde und zu Arbeitsplätzen im UG 3 Chemnitzer Straße sind Potentiale dieser Fläche.

Mit dem Wohnentwicklungskonzept werden die in Ziffer 3.0 formulierten Leitbilder umgesetzt:

- Stärkung der Potenziale als Wohnstandort
- Innen- vor Außenentwicklung
- Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig an den vorhandenen Einrichtungen des ÖPNV
- Sicherung oder Stärkung des Wohnstandortes durch Festlegung von Qualitätsmerkmalen bei der Inanspruchnahme sowie Ausgestaltung der städtebaulichen Strukturen
- Formulierung von Qualitätsansprüchen an Wohnbauflächen als Alleinstellungsmerkmal
- sachgerechte Befriedigung des festgestellten Wohnraumbedarfs

- sorgfältige und behutsame Inanspruchnahme von bislang nicht überplanten und realisierten Flächen

**Ortseingänge**

Im Rahmen der aus dem Stadtteilentwicklungsplan resultierenden künftigen Planungen ist eine behutsame neue Gestaltung der Ortseingänge zu empfehlen (L). Dies betrifft die Ortseingänge

- West (Nenndorfer Straße) einschl. Gestaltung des neuen Siedlungsrandes
- Süd (Ronnenberger Straße) im Rahmen der Bebauung der westlichen Fläche des Stöttebrüggerfeldes
- Nord (Berliner Straße) im Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung des Kreuzungsbereiches Nenndorfer Straße

**Gemeinbedarfsstandort Rathaus**

Die nördlich des Rathauses gelegene derzeitige Brache steht als Erweiterungsfläche (M) für den Gemeinbedarfsstandort zur Verfügung. Es ist sinnvoll, eine Fläche vorzuhalten, auf der gegenwärtig noch nicht prognostizierbare Nutzungen zur Abrundung und Stärkung des Standortes im Sinne von „Bürgerservice“ realisiert werden können.

Optional ist denkbar, den Erweiterungsbereich kleiner zu fassen und den westlichen Grundstücksstreifen entlang „In der Beschen“ einer Wohnnutzung im Zusammenhang mit dem westlich konzipierten Wohngebiet (F) zuzuführen. Damit kann ein Teil des städtischen Flurstückes wirtschaftlich verwertet werden.

**„Der Berg“**

Die Kaliabraum-Halde (N) besitzt im Stadtbild Empeldes eine enorme Präsenz mit nicht nur aktuell städtebaulicher, sondern auch historischer Bedeutung als Symbol des ehemaligen Wirtschaftsfaktors Kalibergbau. Aufgrund ihrer Größe und Dominanz liegt es nahe, die Chance wahrzunehmen und die Halde langfristig zum Wahrzeichen Empeldes zu gestalten.

Eine Nachnutzung der Halde ist mit einer Vielfalt von kommerziellen und nichtkommerziellen Nutzungen denkbar. Sie befindet sich in Privateigentum. Ein wesentlicher Aspekt bei der Entwicklung einer künftigen Nachnutzung wird das Zusammenwirken von Eigentümer und Kommune sein.

**Wechselwirkungen Freiraum und Grünflächen**

Die Entwicklung von Wohngebieten mit Orientierung zur offenen Landschaft schafft Standortqualitäten für Freizeit und Erholung. Dies betrifft UG 8, UG 9 und die Bereiche Agricolastraße und Wohnpark West. Für UG 8 und UG 9 kommt ergänzend die Nähe zum Freibad hinzu, für den Wohnpark West die Nähe zu Sporteinrichtungen.

Hinter der straßenbegleitenden Bebauung im UG 4 kann eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche angelegt werden.

Für UG 9 und den Südrand des Bereiches Agricolastraße ist ein neuer Siedlungsrand zur Landschaft zu gestalten. Falls eine Erweiterung des UG 5 für eine gewerbliche Nutzung nach Süden und/oder Westen erforderlich wird, ist hier ebenfalls ein neuer Siedlungsrand zum offenen Landschaftsraum zu gestalten.

**Wechselwirkungen Verkehr****KFZ**Gewerbeverkehr:

Das vorhandene Straßennetz ist für sowohl für den LKW- als auch den PKW-Verkehr gut geeignet.

Es existiert ein klar hierarchisches System, bestehend aus der Fernstraße B 65 in Verbindung mit innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen als Spangen zwischen den 3 Gewerbegebieten. Die zwei höhengleichen Bahnübergänge sind dabei langfristig als Fakt zu betrachten. Als Hauptziel der Verkehrslenkung ist das Durchsickern des gewerblichen Verkehrs durch die Wohngebiete zwischen den Hauptverkehrsstraßen wirksam zu verhindern.

Die Erschließungsstraßen der UG sind hinsichtlich Anbindung und Ausbauzustand als gut zu bezeichnen.

Es besteht der folgende Handlungsbedarf:

Für das UG 1 sollte die Notwendigkeit einer zweiten Zufahrt für Havariefälle untersucht werden.

Ebenfalls im UG 1 sollte untersucht werden, ob auf dem Nordabschnitt der Hansastraße Gegenverkehr eingerichtet und die Anbindung an die Straße „In der Beschen“ verbessert werden kann.

Im UG 8 sollte der Südwestabschnitt der Hansastraße mit Wendehammer abgehängt werden, um den Durchgangsverkehr durch das zu entwickelnde Wohngebiet zu unterbinden.

Abhängig von den Ergebnissen eines Schallschutzgutachtens kann im UG 8 ggf. eine Verkehrsberuhigung der Straße „In der Beschen“ in Höhe des Rathauses durchgeführt werden.

Zielverkehr Einzelhandel:

Bezüglich des Zielverkehrs der Fachmärkte und Nahversorger gibt es keinen Handlungsbedarf außer für den Standort eines neuen Zentrums im UG 3 an der Kreuzung Berliner Straße/Nenndorfer Straße. In Erwartung hoher Zielverkehrszahlen ist der gesamte Kreuzungsbereich zu untersuchen und neu zu konzipieren.

Zielverkehr „Berg“:

Aussagen zu erforderlichen Lenkungen des fließenden und ruhenden Verkehrs hängen wesentlich von der konkreten Nachnutzung der Halde und den daraus resultierenden Verkehren ab. Als Aufgabenstellungen der Planung können jedoch bereits jetzt benannt werden: Die Thematik der Konfliktlösung zwischen fließendem Verkehr und betroffenen

Wohngebieten sowie die Thematik eines ausreichenden Flächenangebotes für den ruhenden Verkehr.

### ÖPNV

Die räumliche Entwicklung Empeldes wurde in der Vergangenheit und Gegenwart unter Orientierung auf den ÖPNV konzipiert. Es existiert eine gute Kombination von S-Bahn-Station, Stadtbahn-Umsteigeanlage mit P+R-Einrichtung und diversen Buslinien, so dass hier derzeit kein Handlungsbedarf besteht. Eine engere räumliche Verknüpfung der S-Bahn mit den anderen Verkehrsträgern wäre wünschenswert, ist jedoch in absehbarer Zeit unwahrscheinlich.

Als Konsequenz aus bestimmten Entwicklungsszenarien sind Korrekturen oder Ergänzungen des Busnetzes wünschenswert:

Option:

Sofern eine Haldennachnutzung im UG 10 erhebliche Besucherzahlen erzeugt, sollte die Buslinie 510 so verlegt werden, dass der „Berg“ gut mit bedient wird.

Option:

Dies gilt sinngemäß für eine Wohnentwicklung im UG 8.

Option:

Im Rahmen einer erheblichen Erweiterung des UG 5 Lägerfeld nach Süden und/oder Westen sollten die Buslinien auf der Nenndorfer Straße in einer Schleife durch das Gebiet geführt werden.

Option:

Bei einer Wohnflächenentwicklung im Bereich Agricolastraße im Südwesten des Stadtteils ist eine Machbarkeitsstudie zur Verbesserung der Busanbindung zu empfehlen.

### Geh- und Radwege

Auf dem stillgelegten Industriegleis kann ein Geh- und Radweg von Süden (Ronnenberg) bis zur Hansastraße (O) geführt und dort an den „Grünen Ring“ angebunden werden. Dem „Grünen Ring“ wird eine weitere Schleife hinzugefügt, die über den Gemeinbedarfsstandort „Rathaus“ führt, das dortige Bergbaumuseum einbindet und den „Berg“ erschließt.

Mit dieser Wegeverbindung erhalten die Wohngebiete UG 8 In der Betschen, UG 9 Dreiecksfläche Empelde West und der Bereich Agricolastraße eine gute Anbindung an die Landschaft als Freizeit- und Erholungsraum.

Südwestlich des Stadtteils ist eine zusätzliche Vernetzung von landwirtschaftlichen Wegen für die Geh- und Radwegnutzung zu empfehlen.

### Schienengüterverkehr

Die vorhandenen Industriegleise sind für die stadträumliche und wirtschaftliche Entwicklung Empeldes entbehrlich und können rückgebaut werden. Sie stehen für eine Nachnutzung als Geh- und Radwegverbindungen zur Verfügung. Ferner kann somit im Bereich des UG 8 eine städtische Fläche als Wohnbauland veräußert werden.

Eine Ausnahme bildet der Südabschnitt des Industriegleises von der DB-Bahnstrecke bis an den Südrand des Wohngebietes „Agricolastraße“. Dieser Abschnitt innerhalb der Kleingärten sollte keiner neuen Nutzung zugeführt werden, damit er ggf. bei der Ansiedlung von Betrieben mit Gleisanschluss südlich des UG 5 Lägerfeld aktiviert werden kann.

### Fazit

Mit den im Stadtteilentwicklungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen und Einzelplanungen werden die Potenziale Empeldes aufgenommen und im Sinne einer mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive zur Stärkung des Stadtteils weiterentwickelt. Die Beseitigung einzelner Defizite der Standorte und die stadtplanerische Gesamtbetrachtung ihrer Wechselwirkungen führt zu einem auch künftig funktionierenden stadträumlichen Gebilde.

Mit dem Stadtteilentwicklungsplan ist die Stadt Ronnenberg in der Lage, die unterschiedlichsten Nachfragen und Ansiedlungsvorhaben mit einer konzeptionell abgestimmten Planung zu bewerten und zu steuern. Andererseits können eigene planerische Entwicklungsaktivitäten der Stadt in eine Gesamtkonzeption integriert und hinsichtlich ihrer Auswirkungen überprüft werden.

