

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ausweisung von Gewerbegebieten und öffentlicher Verkehrsfläche

Bebauungsplan Nr. 1884 - Kabelkamp -

Stadtteil: Brink-Hafen

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst sämtliche Grundstücke direkt an der Vahrenwalder Straße zwischen Wohlenbergstraße und Mittellandkanal; zusätzlich auch die Grundstücke Wohlenbergstraße 3, Kabelkamp 2 bis 10 (gerade) sowie Kabelkamp 1D und Kabelkamp 3 bis 9 (ungerade).

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Das Plangebiet ist überwiegend als gemischte Bauflächen dargestellt, kleine Teile sind als allgemeinen Grünflächen, Hauptverkehrsstraße und als Industriegebiet dargestellt.

Bereits Anfang der 1990er Jahre gab es Bestrebungen das Plangebiet an der Vahrenwalder Straße in einen Büro- und Verwaltungsstandort zu entwickeln. Dies geht aus dem Standortkonzept für Büro- und Verwaltungsnutzungen für die Landeshauptstadt Hannover und dem städtebaulichen Gutachterverfahren zur Bauleitplanung an der Vahrenwalder Straße hervor. Daraufhin wurde 1991 und 1997 der Flächennutzungsplan von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche geändert.

Die Bebauungsplanänderung mit dem Ziel entlang der Vahrenwalder Straße eine Büro- und Gewerbestandort zu entwickeln entspricht überwiegend Darstellungen (Zielen) des Flächennutzungsplans.

Geltendes Planungsrecht:

Das Plangebiet liegt in den rechtverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 878 und Nr. 945, in diesen Bebauungsplänen sind Industriegebiete (GI) festgesetzt. Bei den Bebauungsplan Nr. 945 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7, eine Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 und eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen. Ausgenommen sind Einkaufszentren und Verbrauchermärkte aller Art sowie die Betriebe und Anlagen, die unter § 2 der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen fallen (4. BImSchV vom 14.02.1975).

Im Bebauungsplan Nr. 878 ist ein GI mit einer GRZ von 0,8, BMZ von 9,0, offene Bauweise und 5 m Grünstreifen zur Verkehrsfläche sowie ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 63 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts festgesetzt.

Die angrenzenden Bebauungspläne östlich der Vahrenwalder Straße liegen im Stadtteil Vahrenheide. Der Bebauungsplan Nr. 1585 sind ein Kerngebiet (MK) und ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 634 setzt eine Verkehrsfläche, ein Kerngebiet und

ein Gewerbegebiet fest. Der Bebauungsplan Nr. 666 setzt eine Verkehrsfläche, ein Gewerbegebiet und ein Industriegebiet fest.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Teil von Brink-Hafen im Stadtbezirk Nord. Der Planbereich ist ca. 14 ha groß und umfasst den westlichen Abschnitt der Vahrenwalder Straße zwischen Mittellandkanal und Wohlenbergstraße. Derzeit wird das Plangebiet unterschiedlich genutzt. Es gibt Grundstücke mit einer Nutzung für Handel und Dienstleistung, sowie für Industrie und Gewerbe. Einzelne Grundstücke werden als Parkplatzflächen / Lagerflächen oder für technische Infrastruktur der Stadtwerke und der Landeshauptstadt Hannover genutzt. Teilweise sind die Flächen untergenutzt, dies ermöglicht eine Nachverdichtung und Weiterentwicklung des Gewerbebestands.

Der Standort ist verkehrlich gut erschlossen und bietet sich für Gewerbebetriebe mit einer hohen Arbeitsplatzdichte an. Dazu zählen auch Büro- und Verwaltungsgebäude, diese sind allerdings als eigenständige Gebäude in einem Industriegebiet planungsrechtlich nicht zulässig.

Städtebauliche Zielvorstellungen:

Städtebauliches Ziel ist es, den dargestellten Bereich westlich der Vahrenwalder Straße in einen modernen Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbebestandort angrenzend an das bestehende Industriegebiet zu entwickeln. Geplant ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO. Die bisherigen Nutzungen können auch weiterhin ohne Einschränkungen betrieben werden.

Um die Nachfrage an Büro- und Gewerbeflächen zu decken und gleichzeitig sparsam mit Grund und Boden umzugehen, ist eine langfristige Nachverdichtung des Gewerbegebiets geplant. Als Grundlage dafür wurde von dem Architektenbüro Astoc aus Köln eine städtebauliche Studie (siehe Anlage) erstellt:

Der Auftakt in das neue Quartier Gewerbegebiet Brink-Hafen bildet der geplante Hochpunkt mit max. XV (15) Geschossen nördlich des Mittellandkanals an der Vahrenwalder Straße, sowie die neuen mehrgeschossigen Baukörper am Mittellandkanal. Den städtebaulichen Rahmen geben die klaren Gebäudekanten zur Vahrenwalder Straße, sowie eine gestaffelte Gebäudehöhenentwicklung vor. Entsprechend der umgebenden Bebauung sind an der Vahrenwalder Straße max. VII Geschosse und in der „2. Reihe“ angrenzend an das bestehende GI max. V Geschosse geplant. Um für die einzelnen Grundstücke eine unabhängige Entwicklung zu ermöglichen, wurden die derzeitigen Grundstücksgrenzen bei der Aufteilung der Baufelder weitestgehend berücksichtigt.

Baudenkmale:

Im Plangebiet befinden sich drei Einzeldenkmale gemäß § 3.2 NDSchG, der Wasserturm und zwei Bürogebäude entlang der Vahrenwalder Straße.

Einzelhandel- und Vergnügungsstättenkonzept:

Der nördlich Teil des Plangebiets ist im Einzelhandelskonzept Sonderstandort Vahrenwalder Straße Nord dargestellt, das betrifft die Grundstücke Vahrenwalder Straße 269 a-d, 271 und 285. Dieser Sonderstandort liegt stadtbezirksübergreifend in den Stadtteilen Brink-Hafen (Stadtbezirk 13) und Vahrenheide (Stadtbezirk 03). Der Sonderstandort ist durch mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich nicht integrierter Lage geprägt, zudem sind zwei Tankstellen ansässig. Nur geringe Verkaufsflächen des Sonderstandortes sind dem zentrenrelevanten Sortiment zuzuordnen. Die Entwicklungsziele, an diesem Standort verstärkt großflächigen nichtzentrenrelevanten Einzelhandel anzusiedeln, wurden in den letzten Jahren erreicht. Der Anteil zentrenrelevanter Sortimente sollte weiterhin geringgehalten werden. Im übrigen Plangebiet ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben geplant.

Im Gewerbegebiet Brink-Hafen sind Vergnügungsstätten jeglicher Art planerisch nicht erwünscht. Das Gewerbegebiet soll gewerblichen und industriellen Nutzungen vorbehalten werden und sukzessive (weiter-)entwickelt werden.

Verkehr/Erschließung:

Das Plangebiet ist durch die Straßen Vahrenwalder Straße, Kabelkamp und Wohlenbergstraße erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Vahrenwalder Straße, Richtung Norden zur Bundesautobahn A2 und Richtung Süden zum Cityring und der Innenstadt.

Das Gebiet ist vom öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossen. Entlang der Vahrenwalder Straße befinden sich die Stadtbahnhaltestellen „Kabelkamp“ und „Alter Flughafen“ der Stadtbahnlinie 1, die zwischen Langenhagen, Hannover Hbf, Laatzen und Sarstedt verkehrt. An den Haltestellen „Kabelkamp“ und „Alter Flughafen“ verkehrt ebenfalls die Buslinie 135, welche die Stadtteile Stöcken und Lahe verbindet.

Auswirkungen auf die Umwelt / Eingriffsregelung

Der Planbereich ist bereits überwiegend versiegelt und auf vielen Grundstücken auch bebaut. Die versiegelten Freiflächen dienen überwiegend dem Parken und als Lagerflächen, ein Baumbestand ist vorhanden. Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung sind zu beachten. Aufgrund der bereits bestehenden Baurechte in den Bebauungsplänen Nr. 878 und Nr. 945 kommt die Eingriffsregelung nicht zum Tragen, da ein Eingriff in Natur und Landschaft bereits bisher zulässig war und die neuen Baurechte nicht über die bisherigen Baurechte hinausgehen. Alle weiteren relevanten Umweltaspekte werden im weiten Verfahren bearbeitet.

Kosten für die Stadt

Finanzielle Auswirkungen werden im weiteren Verfahren geprüft.

Aufgestellt:
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Juli 2020

(Fachbereichsleitung)

61.11/07.07.2020