Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Standort der Landesaufnahmebehörde Niedersachsen mit einer Zweigstelle des Bundesamts für Migration und Flüchtlinge

Bebauungsplan Nr. 1944 – Wilkenburger Straße/Wülfeler Maschweg

Stadtbezirk: Döhren-Wülfel

Stadtteil: Wülfel

1. Ausgangssituation

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1944 wird nördlich durch den Grünzug der Leinemasch, östlich durch den Wülfeler Maschweg, südlich durch die Wilkenburger Straße, südöstlich durch die Einfahrt zur Adresse Wilkenburger Straße 8 und nordöstlich durch einen Graben begrenzt. Die östliche Grenze (Graben und Einfahrt) liegt dabei auf den Grenzen der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr.447 bzw. Nr. 447, 1. Änderung. Er umfasst die Flurstücke 86/3, 86/4, 86/5, 87/5, 88/6, 88/7, 89/3, 89/4, 89/5, 92/4 Flur 2 Gemarkung Wülfel.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Auf der Fläche der ehemaligen Radrennbahn (2017 aufgegeben) und des südlich angrenzenden Gewerbegebiets entlang der Wilkenburger Straße im Stadtteil Wülfel soll in Absprache mit dem Land Niedersachsen ein Standort der Landesaufnahmebehörde Niedersachsen (hier Erstaufnahmeeinrichtung) mit einer Zweigstelle des Bundesamts für Migration und Flüchtlinge (BAMF) entstehen. Hierbei handelt es sich um eine Anlage zur gemeinschaftlichen Unterbringung von Asylbegehrenden. Die Flächen befinden sich im Eigentum der LHH.

Da die jetzige planungsrechtliche Situation die Ansiedlung einer Erstaufnahmeeinrichtung nicht zulässt, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans notwendig.

2. Planungsrechtliche Situation

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für den Planbereich aktuell „Sportfläche“ bzw. „gewerbliche Baufläche“ dar. Nördlich und westlich des Planbereichs ist ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Der Bereich der gewerblichen Nutzung ist als Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen dargestellt (siehe Ziffer 5 Altlasten). Der Flächennutzungsplan soll in einem Parallelverfahren geändert werden.

Abbildung 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover

Darstellung des RROP 2016

Nach dem geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 für die Region Hannover (RROP 2016) liegt das Plangebiet z. T. innerhalb der nachrichtlichen Darstellung „vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich“. Das mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgte planerische Ziel entspricht den Aussagen des RROP 2016.

Abbildung 2 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 der Region Hannover

Geltendes Planungsrecht

Der Bereich der ehemaligen Radrennbahn liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 996, der hier eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Radrennbahn“ festsetzt, und das Gewerbegebiet ist ein unbeplanter Innenbereich, das nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten ist.

Der Bebauungsplan Nr. 996 setzt nördlich des Plangebiets Dauerkleingärten und westlich des Plangebiets landwirtschaftliche Flächen, die sich hinter einer festgesetzten Straßenverkehrsfläche befinden, fest. Die Fläche für Dauerkleingärten wird nicht für Dauerkleingärten genutzt. Die Flächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet Obere Leine.

Im Süden und Osten wird das Gebiet durch Straßenverkehrsflächen in den Bebauungsplänen Nr. 997 bzw. Nr. 447 begrenzt. In unmittelbarer östlicher Nachbarschaft liegt ein Industriegebiet (GI) auf das ein Gewerbegebiet (GE) und abschließend ein Mischgebiet (MI) folgt, die ebenfalls in Bebauungsplan Nr. 447 festgesetzt sind.

3. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen

Beschreibung des Plangebiets

Das ca. 4 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Wülfel im Stadtbezirk Döhren-Wülfel. Der Stadtteil ist durch eine heterogene Bebauung mit einigen Gewerbe- und Mischgebieten geprägt.

Im Nordosten grenzt die Bebauung Wülfels an das Plangebiet an, das sich an den anderen drei Seiten zum Landschaftsraum öffnet. Die Bestandsgebäude des überplanten Gewerbegebiets nach § 34 BauGB sind einstöckige Behelfsbauten bzw. Bauten mit starkem Sanierungsbedarf, die durch größere versiegelte Flächen verbunden sind und zu Lagerzwecken genutzt werden. Am auffälligsten sind die baufälligen Überreste der ehem. Radrennbahn – einer nach innen geneigten ovalen Holzkonstruktion mit Tribüne und Eingangsgebäude.

Das Gebiet ist geprägt durch zahlreiche auch alte Bäume, die sich vor allem im westlichen Bereich und um die Radrennbahn gruppieren.

Die angrenzende Bebauung des Industriegebiets ist geprägt von einigen größeren Strukturen, die zur Wilkenburger Straße eine Raumkante ausbilden. Das Industriegebiet weist eine hohe Versiegelung auf. Nördlich des Industriegebiets befindet sich ein kleines Gewerbegebiet, das sich nicht stadträumlich vom Industriegebiet unterscheiden lässt, da die Firmen jeweils beide Gebiete zusammengefasst nutzen.

In den 90er Jahren entstanden in direkter Nachbarschaft zur Radrennbahn und nördlich des Gewerbegebiets sechs größere Wohngebäude mit drei bis vier Vollgeschossen.

Südwestlich des Planungsgebiets und südlich der Wilkenburger Straße befindet sich das Landesleistungszentrum (Bundesstützpunkt Hannover), eine große Schießsportanlage.

Bau- und Nutzungskonzept

Ziel ist, für das gesamte Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche festzusetzen. Die genaue Zweckbestimmung wird in Absprache mit dem Land Niedersachsen und nach abgeschlossener Vorplanung im weiteren Prozess ausgearbeitet. Die Zweckbestimmung soll eine Erstaufnahmeeinrichtung und eine Zweigstelle des BAMF ermöglichen.

Bei der Erstaufnahmeeinrichtung handelt es sich um eine Anlage zur gemeinschaftlichen Unterbringung von Asylbegehrenden. Diese ist als Anlage für soziale Zwecke zu bewerten, wozu auch Übergangsunterkünfte, die bereits anerkannten Asylberechtigten für einen begrenzten Zeitraum zum Zwecke der Wohnungssuche angeboten werden, gehören. Ziel ist also nicht die

Ansiedlung einer dauerhaften Wohnnutzung. Das Land Niedersachsen plant eine Einrichtung mit ca. 750 Plätzen.

Da Teile des Geländes im Bereich des 2022 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets (HQ100) liegen, sind diese von Bebauungen freizuhalten. Daher soll die überbaubare Fläche auf die Teile des Planungsgebiets beschränkt werden, die vom HQ100 nicht betroffen sind.

4. Verkehr und Versorgung

Verkehrserschließung

Das Gebiet ist über die Wilkenburger Straße an das Verkehrsnetz angeschlossen. Die geplante Aufnahmeeinrichtung ist gut mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. In ca. 450 m fußläufiger Entfernung befindet sich der Stadtbahn-Haltepunkt „Am Brabrinke“, an dem die Stadtbahnlinien U1 und U2 jeweils ca. alle 10 Minuten verkehren. Außerdem fahren dort auch die Buslinien 124 und 367. Die Buslinie 367 hält zusätzlich an der ebenfalls ca. 450 m entfernten Bushaltestelle „Hannover Jugendgästehaus“.

Ver- und Entsorgung

Die Ver-/ und Entsorgung soll von der Wilkenburger Straße aus sichergestellt werden.

5. Umweltbelange - Ersteinschätzung

Natur und Landschaft

Wie bereits unter Punkt 3 erwähnt wurde, befindet sich auf dem Grundstück ein Baumbestand, der in Teilen möglicherweise als wertvoll einzuschätzen ist. Im Rahmen einer Begutachtung muss der Baumbestand bewertet und bei Bedarf durch Festsetzungen gesichert werden. Den Belangen des Artenschutzes wird durch faunistische Untersuchungen Rechnung getragen.

Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet Obere Leine (LSG-H 21 Bereich „Leinemasch“) wurde mit dem Schutzzweck der Abwehr von schädlichen Einwirkungen auf Natur und Landschaft, der Sicherung von verschiedenen Lebensräumen, die Erhaltung des vielfältigen und schönen Landschaftsbildes und der Erhaltung der Landschaftsvielfalt für die Erholung verordnet. Diese Schutzzwecke werden berücksichtigt.

Lärmschutz

Da sowohl der Schießstand im Südwesten als auch das Industriegebiet im Nordosten im Einflussbereich der zukünftigen Nutzung liegen, muss ein gutachterlicher Nachweis über die Eignung i. S. d. Immissionsschutzes bzw. des Gebietserhaltungsanspruchs erbracht sein. Dies kann sich in entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans ausdrücken.

Klimaschutz, Klimaanpassung und Nachhaltigkeit

Im Rahmen der weiteren Planungen soll erreicht werden, dass die Gesamtversiegelung nicht erhöht wird. Andere Maßnahmen zur Klimaanpassung und Nachhaltigkeit werden in der weiteren Arbeit geprüft und – wenn möglich – mit dem Land Niedersachsen umgesetzt.

Boden/Altlasten

Es liegen Informationen zur Belastung der Böden durch Altlasten vor. Die Radrennbahn Hannover liegt auf einer Altablagerung und ist als Altablagerungsfläche einzustufen. Es wurden dort anthropogene Auffüllung durch Sondierbohrungen festgestellt. Diese Auffüllung besteht aus Bau- und Trümmerschutt, Störboden, Schlacken und Gießereisanden. Vereinzelt wurden Asche, Brandreste, PVC, Porzellan und Glas angesprochen. Die Region Hannover teilte zu

diesem Bereich bereits mit, dass für die ehemalige Sportanlage ausreichende Untersuchungsergebnisse vorliegen. Im Falle einer dortigen Nutzungsänderung ist der Nachweis zu erbringen, dass in den für Grünanlagen und Spielflächen vorgesehenen Bereichen mit unversiegelter Oberfläche im Tiefenbereich bis 35 cm u. GOK ein geeigneter Oberboden gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vorhanden ist. Neben den bereits erfolgten und ggf. noch notwendigen Oberbodenuntersuchungen kann die Einhaltung der Vorgaben nach BBodSchV auch durch einen nachträglichen Bodenauftrag erfolgen. Auf eine Oberbodenuntersuchung kann verzichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass in den unversiegelten Bereichen ein Bodenauftrag mit kulturfähigem Boden in der o.g. Mächtigkeit und unter Einhaltung der Vorsorgewerte nach BBodSchV (Anhang 1, Tab. 1) erfolgt ist.

Im Bereich des faktischen Gewerbegebiets muss noch eine abschließende Altlastenuntersuchung durchgeführt werden. Die existierenden Probebohrungen reichen dafür nicht aus.

Störfall
Der zukünftige Geltungsbereich liegt zum Teil im gutachterlich festgestellten angemessenen Sicherheitsabstand von 850 m der Firma CG Chemikalien, Ulmer Straße 1, 30880 Laatzen. Gegenstand einer möglichen Umweltprüfung ist auch die Berücksichtigung der Belange des Störfallschutzes.

Hochwasser
Das Planungsgebiet befindet sich zum Teil im vorläufig gesicherten HQ100 und HQ200.

6. Kosten

Die Kosten werden im weiteren Verfahren quantifiziert.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

November 2025

(Warnecke)
Leitender Baudirektor 61.12 / 11.11.2025