Anlage 2 zur Drucksache - Nr.

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

Umwandlung eines Industriegebietes in Gewerbegebiet

Bebauungsplan Nr. 1686
- Am Eisenwerk –

Stadtteil: Wülfel

Geltungsbereich:
Das Plangebiet wird begrenzt durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Eisenwerk im Bereich der Wendeanlage, die östliche Grenze des Grundstücks Am Eisenwerk 5 und 9, die nördliche Grenze des zuvor genannten Grundstücks, die östliche Grenze des Grundstücks Am Eisenwerk 29, die nördliche Grenze des Grundstücks Am Eisenwerk 5 und 9, die östliche Grenze des Grundstücks Hildesheimer Straße 397 und deren Verlängerung in südliche Richtung bis zur Verlängerung der nördlichen Grenze des Grundstücks Am Eisenwerk 5 und 9, die östliche Grenze des Grundstücks Hildesheimer Straße 393, die jeweils östliche Grenze der Wegeflurstücke 113/20, 113/19, 113/22 und 113/21, alle Flur 3 der Gemarkung Wülfel (die genannten Flurstücke liegen östlich der Grundstücke Hildesheimer Straße 391, Am Mittelfelde 1, 3, 11, 17 und 19), die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Mittelfelde und die westliche Grundstücksgrenze der Bahnstrecke Hannover - Nordstemmen.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

Für den Bereich des Bebauungsplanes

Gewerbliche Baufläche

Für die unmittelbare Umgebung des Bebauungsplanes

Gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche, Bereich mit Marktfunktion, Wohnbaufläche, Gewerbegebiet, Hauptverkehrsstraßen, Stadtbahn, Fläche für die Eisenbahn

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 685 im Jahre 1976 wurde die Art der baulichen Nutzung auf die damals bestehende Nutzung - Eisenwerk Wülfel - abgestimmt. Der größte Teil des Gebietes, der jetzt zur Aufstellung ansteht, wurde im Bebauungsplan Nr. 685 als Industriegebiet ausgewiesen. Längs der Straße Am Mittelfelde wurde ein ca. 65 Meter breiter Streifen als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Hinblick auf die nördlich der Straße Am Mittelfelde vorhandene Wohnbebauung wurde dieses Gewerbegebiet dahingehend gegliedert, dass nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Die gleiche gliedernde Festsetzung wurde für eine an der westlichen Grenze des Plangebietes liegende Fläche als Übergang zu einem angrenzenden Mischgebiet an der Hildesheimer Straße getroffen.

Nach dem Konkurs der Eisenwerke hat die Firma Gummi-Hansen einige an der Straße Am Eisenwerk gelegene Werkhallen übernommen. Im östlichen Planbereich ist in den ehemaligen Werkshallen, zum Teil durch Anbauten ergänzt, ein Gewerbepark entstanden. Im mittleren und westlichen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes wurde die alte Bausubstanz entfernt. Hier sind

gewerbliche Neubauten entstanden, so u. a. in letzter Zeit ein Autohaus mit angeschlossener Reparaturwerkstatt. Durch die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 685, die einen Teil des Gewerbegebietes an der Straße Am Mittelfelde gegenüber der Claudiusstraße betraf, sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein siebengeschossiges Bürogebäude geschaffen werden, um den Gewerbepark zu einem Technologie-Zentrum erweitern zu können. Allerdings ist diese Planung nicht umgesetzt worden, die für das Bürogebäude vorgesehene Fläche steht nach wie für eine Gewerbeansiedlung zur Verfügung.

In der jüngsten Vergangenheit haben sich zwei Gewerbeansiedlungen zerschlagen, weil die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem entgegenstanden. Zum einen konnte ein Call-Center aufgrund der bestehenden Industriegebiets-Festsetzung nicht genehmigt werden, zum anderen eine Druckerei. Hier stand die für das o. a. Bürogebäude entwickelte überbaubare Grundstücksfläche, die seinerzeit projektbezogen festgesetzt wurde, der Verwirklichung entgegen. Im Interesse der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen sollen daher die bestehenden Festsetzungen, die der Bebauungsplan Nr. 685 für das ehemalige Betriebsgelände getroffen hat, den neuen wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst werden, die sich durch den Wandel von einem Industriestandort zu einem Gewerbestandort ergeben.

Ausgenommen von der Überarbeitung der Festsetzungen bleiben Flächen an der Hildesheimer Straße sowie an der Straße Am Eisenwerk. Hier besteht derzeit kein aktuelles Regelungsbedürfnis, da die bestehenden Festsetzungen (Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet) zur Sicherung des hier vorhandenen Bestandes - Tankstelle, Bürogebäude, Industriebetrieb Gummi-Hansen - ausreichend sind.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsziele:

Das Plangebiet soll jetzt insgesamt als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Zum Schutz der westlich angrenzenden sowie der jenseits der Straße Am Mittelfelde liegenden Wohnbebauung soll an der nördlichen Plangrenze wie bisher ein Teil des Gewerbegebietes dahingehend gegliedert werden, dass hier nur Gewerbebetriebe zulässig sein sollen, die hinsichtlich ihres Störungsgrades den im Mischgebiet zulässigen Gewerbebetrieben entsprechen. Diese einschränkende Festsetzung galt nach den bisherigen Festsetzungen längs der gesamten nördlichen Plangrenze und im östlichen Teil des Plangebiet westlich des Aldi-Marktes (Hildesheimer Straße 401). Für einige Bereiche kann die einschränkende Festsetzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben zurückgenommen werden. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes (östlich des Bunkers) ist nördlich der Straße Am Mittelfelde im gegenüberliegenden Bebauungsplan Nr. 422 ein Mischgebiet und zur Bahnstrecke hin ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Nachbarschaft von Gewerbegebiet und Mischgebiet stellt eine planungsrechtlich sachgerechte Abstufung dar, die ein verträgliches Nebeneinander gewährleistet, so dass im nordöstlichen Bereich auf die hier bislang geltende einschränkende Regelung verzichtet werden kann. Auch im Bereich westlich des Aldi-Marktes kann darauf verzichtet werden, hier schließt sich außerhalb des Plangebietes nach Westen hin ein gegliedertes Gewerbegebiet an.

Ebenfalls zum Schutz der o. a. Wohnbebauung an der Straße Am Mittelfelde sollen Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art in dem eingeschränkten Gewerbegebietsteil nicht zulässig sein, da es insbesondere nachts nicht auszuschließen ist, dass es durch diese Nutzungen hier zu Störungen für die dort Wohnenden kommen kann, die ohnehin schon durch den Verkehr auf der Hauptverkehrsstraße Am Mittelfelde belastet sind.

Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 685 ist textlich festgesetzt, dass im vorliegenden Plangebiet gemeindliche und übergemeindliche Einkaufszentren und Verbrauchermärkte nicht zulässig sind. Eine Übernahme dieser Festsetzung ist nicht erforderlich, da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch eine Umstellung auf die Vorschriften der BauNVO von 1990 erfolgt. Nach der jetzt anzuwendenden BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zu-

lässig. Das bedeutet, dass in den im Plangebiet vorgesehenen Gewerbegebieten großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren nicht zulässig sind. Nicht berührt davon wären nach derzeitiger Rechtsprechung, wie im Plangebiet auch vorhanden, Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 800 m². Aber auch Einzelhandelsbetriebe dieser Größe können gewachsene oder traditionelle Zentren im Stadtteil bzw. in den benachbarten Stadtteilen und Kommunen beeinträchtigen. Deshalb soll entsprechend dem im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsziel das Plangebiet ausschließlich der Bereitstellung von Flächen für produzierendes und dienstleistendes Gewerbe dienen und infolgedessen sollen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Aufgrund dieses Ausschlusses könnte es zu nicht beabsichtigten Härten bei branchenüblich händlerisch tätigen, produzierenden und dienstleistenden Gewerbebetrieben sowie bei Handwerksbetrieben kommen. Daher soll der Verkauf an Endverbraucher ausnahmsweise zulässig sein, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht. Für den im Plangebiet ansässigen Discounter gelten die Grundsätze des Bestandsschutzes.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise hat es im Plangebiet bisher Unterschiede gegeben:

Industriegebiet:	Grundflächenzahl 0,6, Baumassenzahl 7,0, Bauhöhe maximal 76 Meter ü. NN, geschlossene Bauweise
Gewerbegebiet Am Mittelfelde	Grundflächenzahl 0.7, Geschossflächenzahl 1,8, maximal drei Vollgeschosse, geschlossene Bauweise
Gewerbegebiet (Bpl. Nr. 685, 2. Änd.)	Grundflächenzahl 0,7, Geschossflächenzahl 1,6 bzw. 2,0, maximal drei bzw. sieben Vollgeschosse, keine Festsetzung einer Bauweise
westliches Gewerbegebiet	Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 1,2, maximal drei Vollgeschosse, geschlossene Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung soll jetzt insbesondere hinsichtlich der Grundflächen- und der Geschossflächenzahl vereinheitlicht werden. Das ist erforderlich, um einerseits auf einigen Baugrundstücken des Plangebietes den Bestand zu sichern und andererseits noch einen gewissen Entwicklungsspielraum zu bieten. Es sollen folgende Werte festgesetzt werden: Grundflächenzahl 0,7, Geschossflächenzahl 2,0 und für den überwiegenden Teil des Plangebietes maximal drei Vollgeschosse. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl erreichen dabei die nach der BauNVO zulässigen Obergrenzen nicht. Im Bereich des Gewerbegebietes an der Straße „Am Mittelfelde“, der bisher mit einem siebengeschossigen Gebäude hätte bebaut werden können und der die einzige größere noch bebaubare Fläche im Plangebiet darstellt, sollen künftig maximal fünf Vollgeschosse zulässig sein. Dadurch sollen die ursprünglich mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 685 verfolgten städtebaulichen Ziele - höhere Nutzungsintensität und „Akzentuierung des Zentrums von Wülfel durch eine maßvolle Höhendominante“ vom Grundsatz her beibehalten werden.

Das Plangebiet ist nach einer überschlägigen Einschätzung zu ca. 90% versiegelt. Hierzu tragen u. a. die vorhandenen Privatstraßen und die Stellplatzanlagen bei. Nach der BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von z. B. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Nach dieser Vorschrift blieben somit nur noch eine Grundfläche von 10% für derartige Anlagen. Das aber würde im vorliegenden Plangebiet nicht ausreichen, um zum Beispiel die Privatstraßen in ihrem Bestand zu sichern. Deshalb soll im Bebauungsplan vorgesehen werden, dass die festgesetzte Grundflächenzahl um bis zu 0,2 für derartige Anlagen überschritten werden darf. Das bedeutet in der Konsequenz eine Festschreibung des bestehenden Versiegelungsgrades. Siehe hierzu unten auch den Abschnitt Umweltverträglichkeit - Eingriffsregelung.

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung zeigt hinsichtlich der Bauweise keine Einheitlichkeit auf, es wurden Gebäude sowohl nach den Merkmalen der geschlossenen wie auch nach der offenen Bauweise errichtet. Auf die Festsetzung einer Bauweise soll daher verzichtet werden,

um so entsprechend den unterschiedlichen Bedürfnissen der Gewerbebetriebe einen flexiblen Rahmen für künftige Bauvorhaben zu schaffen. Das bedeutet, wenn Nachbarn sich verständigen, dass auch auf die Grenze gebaut werden kann. Die Grenzabstandsvorschriften der Nds. Bauordnung sind zu beachten.

An der westlichen Plangrenze ist zwischen einer hier vorhandenen Privatstraße und den westlich angrenzenden Baugrundstücken ein relativ schmaler Streifen als Abstandsgrün erhalten geblieben. Auf diesem Streifen stehen einige Büsche und Bäume. Dieser Zustand soll festgeschrieben werden, die hier vorhandene Bepflanzung ist zu erhalten.

Erschließung:

Das Plangebiet ist über die öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen Am Eisenwerk und Am Mittelfelde zu erreichen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene private Verkehrsflächen.

Durch die in der Hildesheimer Straße verkehrenden Stadtbahnlinien ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Die zur Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen und Kanäle sind vorhanden.

Umweltverträglichkeit:

Eingriffsregelung
Eingriffe in den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten, da das Gebiet bereits größtenteils versiegelt ist. Diese Versiegelung, die ca. 90% der Gesamtfläche erreicht, ist nach bestehendem Planungsrecht (Grundflächenzahlen von 0,4 bis 0,7) auch zulässig, da bisher mit Ausnahme des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 685 und einer schmalen Fläche nördlich der Wendeanlage der Straße Am Eisenwerk die Fassung der BauNVO von 1968 anzuwenden war. Danach sind die Grundflächen von Nebenanlagen usw. nicht auf die sich durch die festgesetzte Grundflächenzahl ergebende zulässige Grundfläche anzurechnen. Die jetzt vorgesehene Vereinheitlichung der Grundflächenzahl auf durchgehend 0,7 einschließlich der vorgesehenen Erhöhungsmöglichkeit um bis zu 0,2 für Nebenanlagen, Stellplätze usw. hat keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Altlasten und Kampfmittel
Das Plangebiet wird mindestens seit dem Jahr 1900 gewerblich genutzt. Zu den gewerblichen Nutzungen gehörte überwiegend die Metallverarbeitung. Daneben waren auch Betriebe aus den Bereichen Herstellung von Gummierzeugnissen, Elektrotechnik sowie Mineral- und Altöllagerung angesiedelt. Aufgrund von Umnutzungen auf Teilbereichen des Plangebietes wurden Untergrunduntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen ergaben, dass das Gebiet teilweise bis zu 4 m mit unterschiedlichen Materialien (Bau- und Trümmerschutt, Schlacken, Ziegelbruch, Metallrückstände) aufgefüllt wurde. Analysen der Bodenmaterialien ergaben erhöhte Schadstoffwerte. Hauptkontaminanten sind polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle sowie auch regional verunreinigte Bodenpartien mit Mineralölkohlenwasserstoffen.

Weiterhin wird der südliche Teil des Plangebietes mit einer Schadstofffahne im Grundwasser durchströmt, die mit leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen kontaminiert ist.

Nach Aussage der zentralen Polizeidirektion - Kampfmittelbeseitigung - weisen die Luftbildaufnahmen aus dem zweiten Weltkrieg eine Bombardierung bzw. Kampfeinwirkungen für Teilbereiche des Plangebietes auf.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, welchen Einfluss die zuvor genannten Belastungen auf die geplanten Festsetzungen haben und welche Maßnahmen erforderlich werden, um gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleisten bzw. bei Baumaßnahmen weitere Umweltbeeinträchtigungen vermeiden zu können.

Nachbarschaftsverträglichkeit
Der Bebauungsplan Nr. 442 setzt nördlich der Straße Am Mittelfelde von der Hildesheimer Straße bis zur Ostgrenze des Grundstückes Claudiusstraße 1 ein allgemeines Wohngebiet fest. Das im Bebauungsplan Nr. 685 südlich der Einmündung Hildesheimer Straße / Am Mittelfelde festgesetzte Mischgebiet wird in seinem nördlichen Teil hauptsächlich für Wohnzwecke, in seinem südlichen Teil überwiegend für gewerbliche Zwecke genutzt. Zur Sicherstellung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe wird für einen Bereich an der Straße Am Mittelfelde die bisherige Festsetzung größtenteils beibehalten, dass hier nur Gewerbebetriebe zulässig sein sollen, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in Mischgebieten zulässig wären. Für zwei Bereiche (siehe hierzu den Abschnitt Planungsziele auf Seite 2) wird diese einschränkende Festsetzung aufgehoben, hieraus ergeben sich aber keine Nachteile für die Nachbarschaft. Ebenfalls zum Schutz der o. g. Wohnbebauung sollen Tankstellen und Vergnügungsstätten im gegenüberliegenden Teil des Gewerbegebietes nicht zulässig sein. Andere Belange, die die Gesundheit des Menschen beeinträchtigen könnten, sind nicht erkennbar.

Kosten für die Stadt:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten

Aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Februar 2006

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 17.02.2006