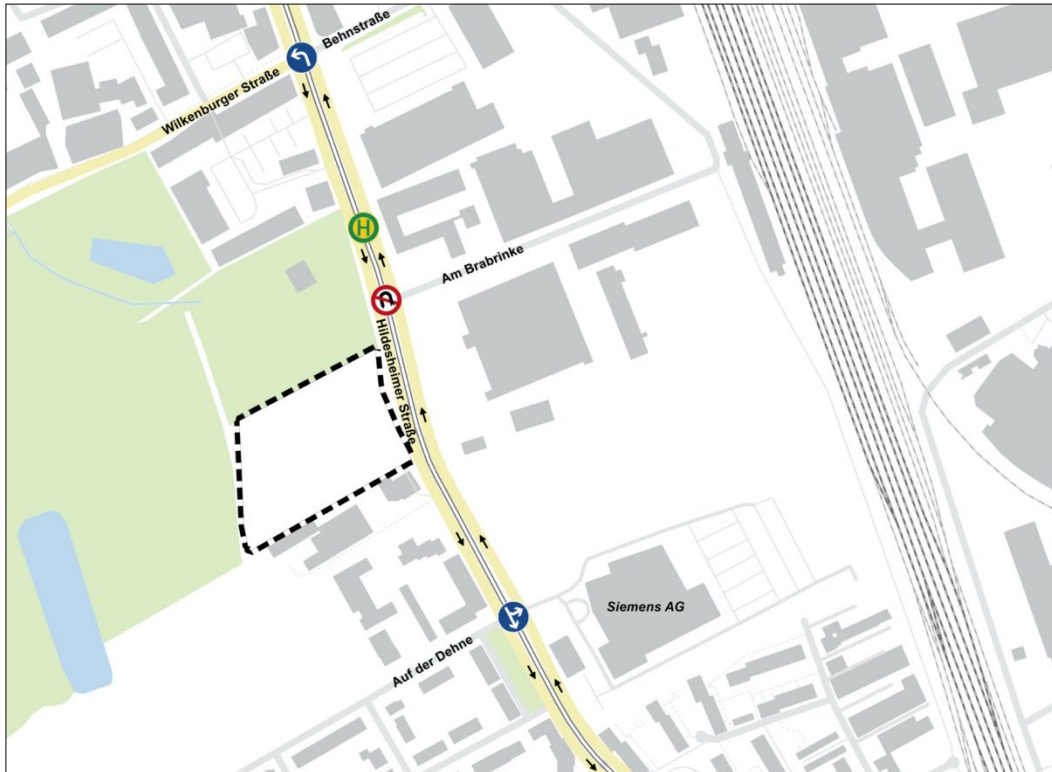


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1881 „Wohnpark Brabrink“



Der räumliche Geltungsbereich umfasst die ca. 15.340 qm große Fläche an der Hildesheimer Straße (Flur 6, Flurstücke 3/18, 6/5, 8 und 23/4, Gemarkung Wülfel).

„Wohnpark Brabrink“

MAX
DUDLER

WOHNEN BRABRINK HANNOVER
Perspektive Wohnquartier - Blick Hildesheimer Straße
Stand 12.12.2019



Vorhaben- und Erschließungsplan

- Vorhabenträger: Achte World Investment Bauträger GmbH
- Vorhaben- und Erschließungsplan mit Umweltbericht und Durchführungsvertrag
- Vorhabenvorentwurf – 8 Gebäude, mit einer städtischen und einer Gartenseite mit gemischter Nutzung, bei 30% mietpreisgebundenen Wohnungsbau, Kita
- Lärmschutz- und Störfallgutachten
- Geruchsgutachten
- Berücksichtigung Klimaschutzziele und Mobilitätsziele
- Berücksichtigung vorhandener Kaltluftschneisen

Geltendes Baurecht

- Regionales Raumordnungsprogramm: zielangepasst
- Flächennutzungsplan: Mischbaufläche und südlicher Bereich schmaler Grünstreifen.
- Flächennutzungsplan Laatzen: Mischbaufläche und Grünfläche (Sport)
- Bebauungsplan Nr. 997 von 1982: Private Grünfläche
- Rittergut Wülfel eingetragenes Baudenkmal
- Wohnkonzept 2025: Flächenpotenzial für Wohnungsneubau

Ausgeübte Nutzung

- nördlicher Teil des Plangebiets ehemals als LKW-Betrieb genutzt und ist unbebaut und ungenutzt
- südliche Teil der Fläche wird bis Jahresende als Grabeland, 20 Parzellen, teilweise rechtswidrige Wohnnutzung, unzulässige Nebenanlagen, teilweise unzulässige Untervermietung und ggf. Altlasten, keine Kleingärten nach BKleingG

Verfahrensstand § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

- Frühzeitige Trägerbeteiligung 16.12.2019 – 20.01.2020 – keine grundsätzliche Bedenken, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 7.5.- 8.6.2020 – Anregungen zu umweltgerechten Bauen, Berücksichtigung Grundwasserabsenkung, Hinweise auf Umweltprüfung, einschließlich Artenschutz, Hinweise auf Erschließung und Denkmalschutz, Unterschriftenliste (227) zum Erhalt der Kleingärten

Rechts- und Sachlage

- Ausgeübte Grabelandnutzung endet mit Ablauf und Kündigung des Pachtvertrages in Jahr 2020
- Grabelandnutzung weder planungsrechtlich gesichert noch nach Planungszielen der Stadt sicherbar
- Ausgeübte Grabelandnutzung keine geschützte Nutzung nach BKleingG
- Ausgeübte Grabelandnutzung teilweise rechtswidrig untervermietet
- Ausgeübte Grabelandnutzung teilweise rechtswidrig zu Wohnzwecken genutzt
- Rechtswidriges Nutzung begründet zwingendes Eingriffserfordernis der Stadt wegen formeller und materieller Illegalität.

Bauaufsichtliches Einschreiten gegen Wohnnutzung

„Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, der Änderung, dem Abbruch, der Nutzung, der Nutzungsänderung sowie der Instandhaltung baulicher Anlagen ... darüber zu wachen, dass die öffentlich- rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden. Sie haben in Wahrnehmung dieser Aufgaben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen. ...“

- Standardmaßnahmen der Bauaufsichtsbehörde:
 Baueinstellungsverfügung, Nutzungsuntersagung, Abbruch-/
 Beseitigungsverfügung

Bei formell und materiell rechtswidrigen Bauten **muss** die Behörde einschreiten, wenn keine besonderen Umstände vorliegen, die dem entgegenstehen. Nicht Einschreiten birgt Gefahren – Brandschutz, Standsicherheit – aber auch soziale Härten (Wohnung, Sozialhilfe).

Rechts- und Sachlage

- Ausgeübte Grabelandnutzung wird fristgerecht gekündigt
- Kein Anspruch auf § 180 BauGB – Sozialplanverfahren – wegen verpflichtender Nutzungsaufgabe
- Großzügige finanzielle und persönliche Unterstützung der gekündigten Pächter durch den Vorhabenträger, sehr viel weitergehend als gesetzlich geboten (Räumungskosten, Prämie)
- Artikel 14 GG zur Gewährleistung des Eigentums verpflichtet zu dessen Durchsetzung
- Nichtzustimmung begründet Hinnahme illegaler Nutzungen und hätte negative Vorbildfunktion
- Nichtzustimmung verkennt die Gefahrensituation in einen Not- oder Brandfall

Wir danken Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr.-Ing. Werner Klinge, Plan und Praxis GbR

