

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

- **Umwandlung einer öffentlichen Verkehrsfläche in ein Industriegebiet**
- **Anpassungen öffentlicher Verkehrsflächen an der Hildesheimer Straße und an der Garvensstraße**

Bebauungsplan Nr. 1762 - Am Brabrinke

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Stadtbezirk: **Döhren - Wüfel**, Stadtteil: **Wüfel**

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die östliche Nebenanlage der Hildesheimer Straße von der Einmündung der Straße Am Brabrinke bis zu rd. 15 m an der Hildesheimer Str. 413 und die hier anliegenden Grundstücke bis zu einer Tiefe von ca. 7 m, ferner die Verkehrsflächen der Straße Am Brabrinke und von rd. 40 m Länge am südöstlichen Ende der Garvensstraße (Stadtgrenze) einschl. des hier westlich angrenzenden Grundstücks der Maschinenfabrik bis zu einer Tiefe von ca. 20 m.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Flächen für gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen sowie Hauptverkehrsstraße dar. Angrenzend zu dieser Fläche ist im Westen die Hildesheimer Straße als Hauptverkehrsstraße mit Stadtbahn dargestellt. Westlich der Hildesheimer Straße sind weiterhin gemischte Bauflächen sowie allgemeine Grünfläche dargestellt. Im Norden und Süden des Plangebietes sind gewerbliche Bauflächen sowie gemischte Bauflächen und im Osten zur Stadtgrenze Laatzen Fläche für die Eisenbahn dargestellt. Die zukünftigen Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die öffentliche Straße Am Brabrinke erschließt ein bestehendes Gewerbe- und Industriegebiet. Die Verkehrsfunktion ist mit der Anbindung von zwei Betrieben, einer Endstation für zwei Buslinien und kaum Durchgangsverkehr unbedeutend und soll aufgegeben werden. Die zukünftig entwidmete Verkehrsfläche kann als Entwicklungspotential für die ansässige Maschinenfabrik TROESTER dienen.

Die gültigen Bebauungspläne Nr. 534 und Nr. 1726 setzten die umzuwandelnde Fläche als Straßenverkehrsfläche bzw. Gewerbe- und Industriegebiet fest. Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die Einziehung der Straße sowie die Flächen für die neue Verkehrsführung realisieren zu können.

2. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteils Wüfel, der ca. 4.300 Einwohner hat. Das Planungsgebiet befindet sich in einem Gewerbe- und Industriegebiet und liegt zwischen der Hildesheimer Straße und dem Güterbahnhof Wüfel.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich gewerblich und industriell genutzte Flächen, vor allem Maschinenfabrikhallen im Nordosten und Süden, ein Verbrauchermarkt sowie das ehemalige Rittergut Wülfel im Nordwesten und Westen sowie der Güterbahnhof Wülfel mit angrenzenden Gleisen im Osten.

Ein Teil des Plangebietes wird zurzeit noch als öffentliche Verkehrsfläche genutzt. Nach der Einziehung der Straße Am Brabrinke und Ausweisung als Industriegebiet wird ein Teilbereich der ehemaligen Straßenparzelle als überbaubare Fläche festgesetzt, um die Erweiterung bzw. den Neubau einer Produktionshalle zur ermöglichen. Für das ausgewiesene Industriegebiet soll eine durchschnittliche Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt werden, die aus den vorhandenen Bebauungsplänen Nr. 534 und 1726 übernommen wird.

Am Güterbahnhof Wülfel wird die öffentliche Verkehrsfläche um eine Wendemöglichkeit am Ende der Garvensstraße erweitert. Zur Umsetzung wird ein Teil des bisher überbaubaren Industriegebietes in Verkehrsfläche umgewandelt.

Die Umwidmung der Straße Am Brabrinke hat zur Folge, dass die ÖPNV-Unternehmen die Linienführung ändern müssen. Entlang der Hildesheimer Straße wird die Voraussetzung für eine Haltestelle mit Anknüpf-, Wart- und Abfahrtsposition geschaffen. Das führt dazu, dass die Nebenanlagen entlang der Hildesheimer Straße vergrößert werden müssen.

3. Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Hildesheimer Straße bzw. dem verbleibenden Teil der Straße Am Brabrinke sowie durch die Garvensstraße.

Die Garvensstraße wird zur Sackgasse und erhält vor dem DB-Gebäude des ehemaligen Bf. Wülfel eine Wendeanlage.

Das westliche Drittel der Straße Am Brabrinke bleibt als öffentliche Verkehrsfläche erhalten. Aufgrund der dort vorhandenen Straßenbreite besteht weiterhin eine Wendemöglichkeit.

Eine ÖPNV-Erschließung erfolgt durch die Stadtbahnlinien 1 und 2 sowie durch die Buslinien 124 und 350, Haltestelle „Am Brabrinke“ direkt im Plangebiet an der Hildesheimer Straße. Um die zwei Bus-Endhaltestellen in der Garvensstraße in die Hildesheimer Straße verlegen zu können, muss die östliche Nebenanlage entlang der Hildesheimer Straße bis auf die östlichen Anliegergrundstücke als öffentliche Verkehrsfläche erweitert und angepasst werden. Die jetzige Bushaltestelle „Bahnhof Wülfel“ soll ersatzlos entfallen.

4. Umweltbelange

Die Auswirkungen auf Flora und Fauna sind direkt im Plangebiet als nicht gegeben einzustufen. Eingriffe in Natur und Landschaft werden daher durch die Planung nicht vorbereitet, da das Gelände bereits heute durch die Straßen komplett versiegelt ist und die Fläche als Privatfläche weiterhin in ihrer Funktion bestehen bleibt.

5. Verfahren

Es ist beabsichtigt, das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB anzuwenden. Der Bebauungsplan trägt zur Wiedernutzbarmachung von Flächen bei und dient damit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Nach § 13 a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Im Plangebiet werden ca. 460 m² als überbaubare Fläche für ein Industriegebiet ausgewiesen. Damit werden die zulässigen Werte deutlich unterschritten.

- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

6. Kosten

Durch die Planung kommen keine Kosten auf die Stadt zu, da die benötigten Veränderungen (z.B. Umlegung der Haltestellen für die öffentlichen Nahverkehrsunternehmen und Wendeflächen) der Straßenverkehrsführung durch den Erwerber der Straße finanziert werden.

Aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

April 2013

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 09.04.2013