Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a (1) BauGB
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1881 - Wohnpark Brabrink-

Stand: 18.06.2022

Ziel des Bebauungsplanes

Das ca. 14.970 m^2 große Plangebiet umfasst eine Fläche an der Hildesheimer Straße 432 (Flur 6, Flurstücke 3/8, 6/5 und 23/4, Gemarkung Wülfel). Der Geltungsbereich wird im Osten von der Hildesheimer Straße, im Norden von dem Villengrundstück Hildesheimer Straße 430, im Süden von einem schmalen öffentlichen Grünstreifen und dem daran angrenzenden Reiterhof sowie einer Tankstelle und im Westen von den Leineauen begrenzt.

Der nördliche Teil des Plangebiets wurde bis vor wenigen Jahren als Abstell- und Lagerplatz genutzt und ist aktuell unbebaut und ungenutzt. Der südliche Teil der Fläche wurde zuletzt als Grabeland verpachtet. Die rund 20 Parzellen unterlagen nicht dem Bundeskleingartengesetz, wurden zum Ende des Jahres 2020 gekündigt und sind zwischenzeitlich beräumt.

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Rittergut Wülfel. Das Rittergut besteht aus einem Gutshaus mit weitläufigem Anwesen und steht inklusive Parkanlage und Mauer unter Denkmalschutz. Westlich grenzt das Vorhabengebiet an das Landschaftsschutzgebiet Obere Leine an. Südlich an das Plangebiet grenzen ein Reiterhof sowie eine Tankstelle unmittelbar an, die sich bereits auf dem Gebiet der Stadt Laatzen befinden. Zwischen Reiterhof bzw. Tankstelle und Vorhabengebiet befindet sich noch ein circa 2,5 Meter schmaler Grünstreifen auf Hannoveraner Stadtgebiet, unter dem ein Regenwasserkanal liegt. Weiter südlich schließen sich gewerbliche Nutzungen (Möbelfachhandel, Restaurant, Dienstleistungen), ein Wohnhochhaus sowie ein Sportplatz an. Auf der gegenüberliegenden Seite östlich der Hildesheimer Straße befinden sich ausschließlich große gewerbliche Nutzungen (u.a. Büros, Autohaus, Gastronomie).

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Baurecht für ein neues gemischtes urbanes Wohnquartier „Brabrink“ geschaffen werden. Leitgedanke des Vorhabens ist ein Ensemble aus insgesamt acht Gebäuden, das mit seinen in Höhe und Form differenzierten Baukörpern eine städtische Seite und eine Gartenseite ausbildet. Zwei Baublöcke an der Hildesheimer Straße öffnen das Quartier mit ihrer gemischten Nutzung: Gewerbe, Gastronomie und Kindertagesstätte in den Erdgeschosszonen, darüber Bürogeschosse samt repräsentativem Eingangsbereich sowie Wohnungen. Dahinter schließen sechs kleinere Punkthäuser an, die sich als reine Wohnhäuser zu den Leineauen orientieren. Im Vorhaben werden 30 % der Wohnungen mietpreisgebunden sein.

Um das geplante gemischte Wohnquartier mit städtischer Prägung zur Hildesheimer Straße und Wohnprägung zu den Leineauen planungsrechtlich zu ermöglichen, ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 997 aus dem Jahr 1982 eine derartige bauliche Nutzung nicht zulässt. Dieser Bebauungsplan setzt den für geplanten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1881 eine private Grünfläche fest. Die Planungsziele der Landeshauptstadt

Hannover haben sich seit der Aufstellung des Bebauungsplans jedoch geändert und der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Vorhabengebiet als Mischbaufläche dar.

Verfahrensablauf / Berücksichtigung der Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Vorhabenträger hat am 25.09.2019 den **Antrag auf Einleitung** eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens eingereicht. Den formellen **Einleitungsbeschluss** hat der Verwaltungsausschuss im 23.04.2020 (Drucksache 0545/2020 N1) getroffen.

Die **Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung** wurde am 12.03.2020 vom Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel mit dem Ziel der „Errichtung des „Wohnpark Brabrink“ beschlossen (Drucksache 0545/2020).

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 16.12.2019 bis 20.01.2020. Es gingen 31 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und eine Stellungnahme der Nachbargemeinde Stadt Laatzen mit Anregungen und Hinweisen ein. Zudem hat sich der in der Nähe befindliche Störfallbetrieb CG Chemikalien GmbH in einer Stellungnahme geäußert.

Hinweise wurde zum vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutz sowie zu vorhandenen Gas- und Wasserleitungen und zum angrenzenden Baudenkmal des Rittergutes Wülfel und dessen schützenswerten Baumbestand, einschließlich Schutzvorkehrungen während der Bauphase gegeben. Weitere Hinweise betrafen den Vollzug der Planung hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes und Anforderungen an die Errichtung der Tiefgarage. Generelle Hinweise betrafen die Energieversorgung und den Klimaschutz, einschließlich möglicher klimaschützender baulicher und technischer Maßnahmen. Hingewiesen wurde auf das Erfordernis einer Umweltprüfung, einem Baumampelplan, Belange des Boden-, Arten-, Pflanzen-, Landschafts- und Hochwasserschutzes sowie dem Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen. Diese Hinweise wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Stadt Laatzen weist auf angrenzende Nutzungen - Sportflächen und Reitverein - hin, die durch eine heranrückende schutzwürdige Nutzung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Diese Belange wurde durch Lärmschutz- und Geruchsgutachten hinreichend berücksichtigt. Von Seiten der Leitungsträger wurden Hinweise zum Vollzug der Planung gegeben.

Bedenken bzgl. eines vorsorgenden gewerblichen Immissionsschutzes zur Berücksichtigung der nördlich angrenzenden Gewerbe- und Industriebetriebes, einschließlich des Störfallbetriebes CG-Chemie GmbH wurde von der Staatlichen Gewerbeaufsicht Hannover geäußert, denen durch Immissionsschutz- und Störfallgutachten Rechnung getragen wurde.

Das Unternehmen CG-Chemie weist auf die nach dem BImSchG, vorliegenden TÜV-Gutachten und der Störfallverordnung erforderlichen Achtungsabständen von 850 m aufgrund des Einsatzes von Acrolein hin. Durch entsprechende Gutachten und Abstimmungen mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt sowie juristischer Unterstützung ist die Bewältigung der Störfallproblematik im weiteren Verfahren Rechnung getragen worden.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 07.05. bis 08.06.2020 durchgeführt. Im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes sind 6 Stellungnahmen sowie eine Petition eingegangen. Hinweise wurden zum Einsatz regenerativer Energie, zur Grundwasserabsenkung, zur Verkehrsbelastung, zur Gebäudehöhe, zu Lichtverschmutzung, zur Kaltluftschneise sowie die Berücksichtigung aller ökologischer Aspekte, einschließlich des

Landschaftsschutzes gegeben. Weitere allgemeine Ausführungen wurden zur Architektur sowie generell zu Investitionsprojekten und damit verbundenen Eingriffen in Natur und in Grabeland geäußert. Hingewiesen wurde auf Belange des Arten- und Umweltschutzes sowie auf das Erfordernis einer Umweltprüfung. Auch diese Belange wurden im weiteren Verfahren gutachtlicher untersucht und in den Umweltbericht eingeflossen.

In der Zeit vom 09.02. bis 11.03.2021 wurde die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es gingen 16 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und eine Stellungnahme der Nachbargemeinde Stadt Laatzen sowie von CG-Chemie GmbH mit Hinweisen, Anregungen und Bedenken zur Planung ein.

Eine von der Kampfmittelbeseitigung geforderte Luftbildausweitung wurde durchgeführt. Die von der Region gegebenen Hinweise zum Immissions- und Bodenschutz wurden auf Grundlage erstellter Gutachten im Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ebenso umgesetzt wie die Hinweise zum Gewässerschutz und zur Niederschlagswasserversickerung. Die von der Stadt Laatzen genannten Aspekte des Grundwasserschutzes, des Natur- und Artenschutzes, einschließlich des Schutzes der angrenzenden Sport- und Reitanlagen vor einer heranrückenden schutzwürdigen Wohnbebauung und die Belange der planbedingten Verkehrszusatzbelastungen wurden durch Immissionsschutzgutachten und im Umweltbericht berücksichtigt. Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Hannover sieht in dem erstellten Störfallgutachten keine ausreichende Begründung weshalb das geplante Wohnbauvorhaben ausnahmsweise innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes errichtet werden soll. Durch ein weiteres Gutachten und eine Konkretisierung der Begründung wurden die Bedenken ausgeräumt.

Die Industrie- und Handelskammer anerkennt das vorliegende Schallschutzgutachten und unterstreicht, dass durch das Wohnbauvorhaben keine Beeinträchtigung bestehender Gewerbebetriebe eintreten darf. Der BUND befürchtet durch das geplante Wohnbauvorhaben negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet Obere Leine und auf Belange des Artenschutzes. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden alle Schutzgüter untersucht und planbedingte Auswirkungen bewältigt.

CG Chemie hat durch seine Anwälte Bedenken gegen die Errichtung einer KITA und grundsätzlich gegen den Standort innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zum Störfallbetrieb erhoben. Der von CG-Chemie beauftragte Gutachter empfiehlt keine sensiblen Nutzungen zuzulassen. Den Empfehlungen des Gutachters zu planerischen, baulichen sowie organisatorischen Maßnahmen wurde gefolgt. Nicht gefolgt wurde dem Verzicht auf eine KITA, als zwingend gebotene Wohnfolgeeinrichtung, ebenso jeglichem Verzicht auf Publikumsverkehr in den geplanten Büros und Gewerbebetrieben, weil durch die getroffenen baulichen, technischen und organisatorischen Maßnahmen ein Schutz in einem Störfall gewährleistet werden kann.

Die Bedenken des Niedersächsischen Sportschützenverbandes e.V. konnten durch das Schallschutzgutachten ausgeräumt werden.

Nach der Beteiligung der Behörden- und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde das Störfallgutachten aktualisiert, wobei insbesondere technische Maßnahmen zum Einbau von Gassensoren für alle im Störfallbetrieb eingesetzten und einsetzbaren Gefahrenstoffe mit möglichen Auswirkungen auf das Plangebiet aufgenommen wurden und im Durchführungsvertrag sowie durch Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung umgesetzt werden.

In der Zeit vom 02.12.2021 bis 15.01.2022 wurde eine **erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es gingen 7 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und eine Stellungnahme der Nachbargemeinde Stadt Laatzen. Dabei wurde auf das generelle Erfordernis der Überarbeitung bestehender Notfallpläne bei einem Störfall hingewiesen.

Die **öffentliche Auslegung** des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1881 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die **erneute Beteiligung der Behörden** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 14.4. bis 13.05.2022 durchgeführt. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Eingaben zur Planung eingegangen.

Es gingen 12 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, der Stadt Laatzen und eine Stellungnahme des Störfallbetriebs CG Chemikalien GmbH ein.

Die Hinweise zum Überflutungsschutz der Tiefgarage wurden bereits im Bauantrag berücksichtigt. Die Hinweise von CG Chemie zur Alternativenprüfung wurden berücksichtigt. Das aktualisierte Störfallgutachten berücksichtigt alle bei CG Chemie eingesetzten und zukünftig einsetzbaren Stoffe. Im Durchführungsvertrag ist deshalb geregelt, dass zur frühzeitigen Detektion möglicher störfallbedingter Freisetzungen von akut toxischen Stoffen (z. B Acrolein) im Außenbereich des Vorhabens Gassensoren in redundanter Ausführung zu installieren sind. Die Sensoren werden so angeordnet und installiert, dass sämtliche Windrichtungen abgedeckt werden. Die Sensoren lösen im Fall einer Detektion ein auf dem gesamten Vorhabengrundstück wahrnehmbares akustisches Warnsignal aus, z.B. durch eine Sirene. Die Anzahl der Sensoren, die exakten Orte ihrer Anbringung sowie die Art des akustischen Warnsignals werden von einem Sachverständigen im Sinne von § 29b BImSchG in Abstimmung mit dem Lieferanten der Gassensoren bestimmt. Die durch die Gassensoren zu detektierenden Stoffe werden unter Würdigung der im Betriebsbereich von CG Chemie eingesetzten Stoffe durch einen Sachverständigen im Sinne von § 29 b BImSchG bestimmt. Acrolein ist nur ein beispielhafter Stoff, andere Stoffe könnten ebenfalls relevant sein. Grundsätzlich sind alle Stoffe, die im Betriebsbereich von CG Chemie eingesetzt werden könnten, durch Sensoren detektierbar. Die Verpflichtung zur Installation der Gassensoren wird im Durchführungsvertrag fixiert. Im Falle einer Änderung oder Erweiterung der verwendeten akut toxischen Stoffarten werden die Gassensoren entsprechend angepasst. Dies soll über eine Nebenbestimmung in der Baugenehmigung geregelt werden.

Ein Ausschluss von Außenwohnbereichen mit Sichtbeziehung zum Betriebsbereich von CG Chemie wurde ebenfalls als mögliche vorhabenbezogene Maßnahme geprüft. Sichtbeziehungen von den Obergeschossen zum Störfallbetrieb werden jedoch störfallrechtlich und störfallfachlich als unbeachtlich bewertet. Aus den darunterliegenden Geschossen, der KITA und von den rückwärtigen Gebäuden besteht keine Sichtbeziehung zum Störfallbetrieb.

Notfallübungen für Kita und Beschäftigte im Vorhaben sind in jedem Fall durchzuführen und werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Landeshauptstadt am __.__.____ als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung seit dem __.__.____ rechtsverbindlich.

61.12 / 20.06.2022