Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage mit Wohn- und Geschäftsgebäuden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1881

- Wohnpark Brabrink -

Stadtbezirk: Döhren-Wülfel

Stadtteil: Wülfel

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 15.000 m² große Plangebiet liegt westlich der Hildesheimer Straße an der Gemeindegrenze zu Laatzen. Es umfasst die Flurstücke 6/5, 3/8 und 23/4 der Flur 6, Gemarkung Wülfel. Der Geltungsbereich wird im Osten begrenzt von der Straßenverkehrsfläche der Hildesheimer Straße, im Norden von dem Grundstück Hildesheimer Straße 430, im Süden von Stadtgrenze zu Laatzen und im Westen von den Leineauen.

2. Vorhaben

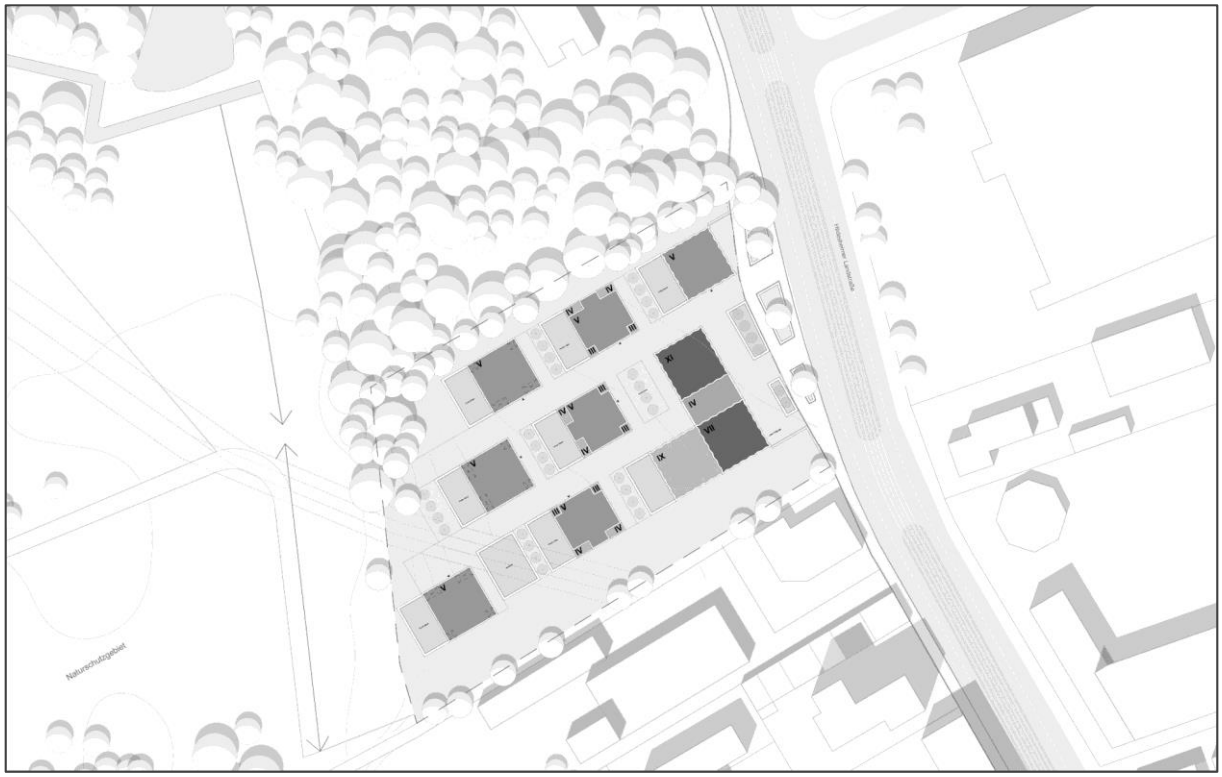
An der Hildesheimer Straße möchte die Achte World Investment Bauträger GmbH ein neues gemischtes Wohnquartier „Brabrink“ entwickeln, das die Vorteile städtischen Lebens mit der Attraktivität des Wohnens im Grünen verbindet. Leitgedanke des Vorhabens ist ein Ensemble aus insgesamt acht Gebäuden, das mit 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 mit ca. 1.100 m², vier Bürogeschosse samt repräsentativem Eingangsbereich mit ca. 1.200 m² sowie mietpreisgebundene Wohnungen auf ca. 6.000 m².

Dahinter schließen sechs kleinere Punkthäuser an, die sich als reine Wohnhäuser zu den Leineauen orientieren und besonderen Wohnkomfort bieten. Hier entstehen ca. 11.500 m² Wohnfläche. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 m² werden im Plangebiet ca. 165 Wohneinheiten entstehen.

Im Plangebiet ist die Errichtung eines zentralen Quartiersplatzes vorgesehen. Zudem soll ein Spielplatz entstehen.

Das Baurecht soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1881 „Wohnpark Brabrink“ im Standardverfahren mit Umweltprüfung geschaffen werden.

Lageplan des Vorhabens



Quelle: Max Dudler

Visualisierung des Vorhabens (Blick von der Hildesheimer Straße)

Quelle: Max Dudler

Visualisierung des Vorhabens (Blick vom Quartiersplatz)

Quelle: Max Dudler

3. Plangebiet

Das Vorhabengrundstück zur Errichtung eines gemischten Wohnquartiers wird über die Hildesheimer Straße erschlossen. Der nördliche Teil des Plangebiets ist eine derzeit unbebaute und geräumte Brachfläche. Beim südlichen Teil der Fläche handelt es sich um Grabeland. Die Pachtverträge sind kurzfristig kündbar. Das Plangebiet grenzt im Norden an das Rittergut Wülfel, welches (inklusive Parkanlage und Mauer) unter Denkmalschutz steht. Das gesamte Anwesen steht, inklusive Parkanlage und Mauer, unter Denkmalschutz. Im Süden schließen sich gewerbliche Nutzungen (Tankstelle, Dienstleistungen, Möbelfachhandel), ein Wohnhochhaus, ein Reiterhof sowie ein Sportplatz an. Auf der gegenüberliegenden Seite, östlich der Hildesheimer Straße, befinden sich ausschließlich große gewerbliche Nutzungen. Das geplante Wohnquartier rückt an die vielbefahrene

Hildesheimer Straße und an die östlich angrenzenden Gewerbegebiete heran. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Schallsituation gutachterlich zu untersuchen und es sind ggf. Vorschläge zur Konfliktbewältigung zu erarbeiten.

Das geplante Wohnquartier befindet sich im Einwirkungsbereich des ca. 500 m östlich des Plangebiets gelegenen Störfallbetriebs CG Chemikalien in Laatzen. Auf die Belange des genehmigten und ausgeübten Betriebs ist durch heranrückende Nutzungen in der vorbelasteten Situation Rücksicht zu nehmen, um Gefahren für die zukünftigen Nutzer des Plangebiets im Störfall auszuschließen. Andererseits obliegen dem Betreiber des Störfallbetriebes Pflichten, um einen Störfall zu vermeiden. Diesen Pflichten kommt der Betreiber durch die Einhaltung höchster Sicherheitsstandards, ständigen Überprüfungen, Alarm- und Gefahrenabwehrplanungen und der Information der Öffentlichkeit im umfassender Weise nach. Da im Einwirkungsbereich des Störfallbetriebes bereits heute schutzwürdige Nutzungen existieren und auch zukünftig betrieben werden, werden im weiteren Verfahren gutachtlich ermittelte vorsorgende Schutzvorkehrungen für das geplante gemischte Wohnquartier soweit erforderlich im Bebauungsplan festgesetzt. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob es zwischen den im Vorhaben verwendeten Materialien und den störfallrelevanten Stoffen bei CG Chemikalien im Falle einer Ausbreitung zu Wechselwirkungen führen könnte.

An das geplante Vorhaben grenzt südlich ein Reiterhof, für den ein älteres Immissionsschutzgutachten besteht, das im Zuge des Verfahrens aktualisiert wird, um möglicherweise bestehende Konflikte zu bewältigen.

Brachfläche im nördlichen Teil des Geltungsbereichs

Quelle: Plan und Praxis

Weg ins Grabeland im südlichen Teil des Geltungsbereichs

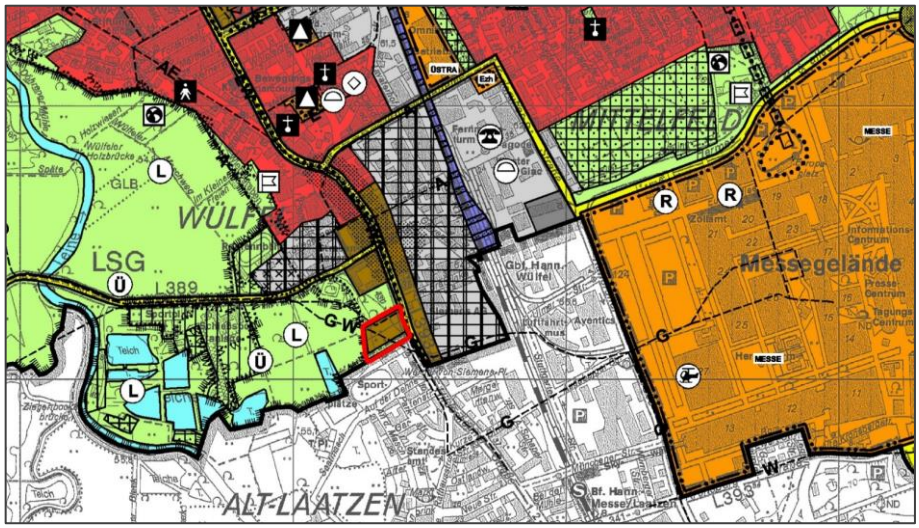
Quelle: Plan und Praxis

4. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet im Norden als Mischbaufläche und im Süden einen schmalen Grünstreifen als Allgemeine Grünfläche dar. Das Plangebiet wird von Nordwesten nach Südosten von einer unterirdischen Wasser- und Gasleitung durchquert. Im geplanten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird entsprechend festgesetzt, dass entlang dieser Leitungen ein Schutzstreifen von der Errichtung baulicher Anlagen freizuhalten ist. Durch die Einhaltung dieses Schutzstreifens und die Freihaltung eines circa 16 Meter breiten Streifens im Süden des Plangebiets von Bebauung und hohen Bäumen wird dem Ziel, die vorhandene Frischluftschneise zu erhalten, Rechnung getragen. An das Plangebiet grenzt westlich das Landschaftsschutzgebiet Obere Leine. Flächen beiderseits der Hildesheimer Straße werden als Mischbauflächen sowie hieran nach Osten angrenzende Fläche auf der gegenüberliegenden Straßenseite als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Südlich grenzt das Stadtgebiet Laatzen an, in dessen FNP die an das Plangebiet angrenzenden Flächen als Mischgebiet und als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt sind.

Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Hannover



Quelle: Stadt Hannover

Die im geplanten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung eines gemischten Wohnquartiers ist als „aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt“ anzusehen.

5. Geltendes Baurecht

Der geplante Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des 1982 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 997, der Festsetzungen für den Bereich zwischen Hildesheimer Straße, Stadtgrenze zu Laatzen, Leine und Wilkenburger Straße trifft. Der Bebauungsplan setzt den geplanten Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans als private Grünfläche fest. Zudem wird die Gas- und Wasserleitung samt Schutzstreifen nachrichtlich dargestellt. Nach den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans ist das Vorhaben dementsprechend nicht zulässig.

Dass die Planungsziele der Landeshauptstadt Hannover nicht mehr denen des vor 37 Jahren aufgestellten Bebauungsplans Nr. 997 entsprechen, zeigt sich durch den am 23.09.2010 vom Rat der Landeshauptstadt Hannover getroffenen Feststellungsbeschluss, mit dem die 197. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen wurde. Das vormals als Allgemeine Grünfläche dargestellte Plangebiet wurde, bis auf einen schmalen Grünstreifen im Süden, in eine Mischbaufläche geändert.

6. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die bis vor wenigen Jahren als LKW-Betrieb genutzte und derzeit brachgefallene nördliche Teilfläche des Plangebietes eröffnet ebenso wie die südliche Teilfläche die Chance einer hochwertigeren Nachnutzung. Das Ziel, die Fläche einer hochwertigen Nutzung zuzuführen, wurde durch die 2010 beschlossene 197. Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Hannover vorbereitet. Im Rahmen der Änderung wurde die Darstellung der Fläche von einer Grünfläche zu einer Mischbaufläche geändert. Diese Flächen wurden im Jahr 2013 vom Rat beschlossenen Wohnkonzept als Potential benannt. 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 von 1982 eine derartige bauliche Nutzung nicht zulässt.

7. Erschließung und Verkehr

Über die Hildesheimer Straße ist das Plangebiet an das innerstädtische und das überörtliche Straßennetz angebunden und gut für den Individualverkehr erschlossen. Der Standort wird durch den ÖPNV mit den Stadtbahnlinien 1 (Laatzen – Hauptbahnhof – Sarstedt) und 2 (Alte Heide – Hauptbahnhof – Rethen) sowie die Buslinie 124 sehr gut erschlossen.

Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage untergebracht werden, die von der Hildesheimer Straße erreichbar ist und die unterirdisch mit sieben der acht Gebäuden verbunden ist. Die Gebäude sollen über ein Fußwegenetz miteinander verbunden werden.

Im Plangebiet sind alle für die Erschließung erforderlichen Infrastruktureinrichtungen zur Ver- und Entsorgung vorhanden.

8. Umweltbelange und Immissionsschutz

Da nach geltendem Baurecht eine Bebauung des Plangebiets nicht zulässig ist, stellen die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Den Belangen des Artenschutzes wird durch faunistische Untersuchungen im weiteren Verfahren durch eine Umweltprüfung Rechnung getragen. Erhaltenswerte Bäume und Sträucher sind an der nördlichen und westlichen Grenze des geplanten Geltungsbereichs vorhanden. Gegenstand der Umweltprüfung sind entsprechende Ausgleichs- und Ersatzflächen und zugleich die Berücksichtigung der Belange des Störfallschutzes, Verkehrslärmimmissionen der Hildesheimer Straße sowie ggf. Immissionen aus angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie dem Reiterhof. Die entsprechenden Gutachten werden mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ausgelöst.

Im Planverfahren ist zu klären, ob das Plangebiet Altlasten aufweist und wie damit umzugehen ist.

9. Kosten

Mit dem Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1881 wird bei einer Fortführung des Verfahrens ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem die Übernahme der Kosten und Folgekosten der Planung geregelt werden. Der Stadt entstehen durch das Bauleitplanverfahren keine Kosten.

Allgemeine Ziele und Zwecke aufgestellt von
Plan und Praxis GbR, Manteuffelstraße 111, 10997 Berlin

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Februar 2020

i.V. Malkus-Wittenberg

(Fachbereichsleitung)