

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

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1877 „Hildesheimer Straße 451“

- Errichtung eines Autohauses für Neu- und Gebrauchtwagenverkauf sowie Ersatzteilhandel, Werkstatt und Parkhaus -

### Stadtteil Döhren-Wülfel

#### Vorhaben

An der Hildesheimer Straße 451 möchte die Volkswagen Group Real Estate GmbH & Co. KG ein Ausstellungsgebäude für den großflächigen Kfz- Einzelhandel mit Neu- und Gebrauchtfahrzeugen, Kfz-Ersatzteilen, Kfz- Zubehör sowie Räder und Reifen, einen Werkstattbetrieb (Reparaturen und Instandhaltung sowie Fahrzeugpflege) und ein Parkhaus (Großgarage mit 3 Ebenen), befristet auf ca. 15 Jahre auf ihrem eigenen Grundstück errichten. Das Autohaus schafft ca. 120 Arbeitsplätze und erwartet einen Kundenaufenthalt von ca. 120 Kunden pro Tag, mit maximal 35 Kunden pro Stunde zur Hauptgeschäftszeit (9.00 - 16.00 Uhr). Damit stellt das Vorhaben keine „Schutzwürdige Nutzung“ im Sinne des Störfallrechtes dar. Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung befristeten Baurechts für das geplante Autohaus. Das Baurecht soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1877 „Hildesheimer Straße 451“ im Standardverfahren mit Umweltprüfung geschaffen werden.



## **Geltungsbereich:**

Das ca. 13.314 m<sup>2</sup> große Plangebiet umfasst die Fläche an der Hildesheimer Straße 451 (Flur 3, Flurstück 1375/4, Gemarkung Wülfel). Der Geltungsbereich wird im Westen begrenzt von der Hildesheimer Straße, im Norden von dem Grundstück Hildesheimer Straße 445, im Osten vom Grundstück des Sirius Business Park Hannover und im Süden von der Stadtgrenze nach Laatzen.

## **Örtliche und planungsrechtliche Situation**

### **Beschreibung des Plangebietes**

Das Vorhabengrundstück zur Errichtung eines Autohauses, das über die Hildesheimer Straße erschlossen wird, ist derzeit unbebaut und geräumt. Es handelt sich um eine innerstädtische Gewerbebrache. Das Plangebiet ist von Norden, Osten und Süden von gewerblichen Nutzungen umgeben. Westlich der Hildesheimer Straße dominiert eine gemischte Nutzung aus Handel, Wohnen, Tankstelle, Sportanlagen und Kleingärten. Das geplante Autohaus befindet sich im Einwirkungsbereich des östlich des Plangebiets in ca. 300 m Entfernung vom Störfallbetrieb CG Chemikalien in Laatzen. Auf die Belange des genehmigten und ausgeübten Störfallbetriebes ist durch heranrückende Nutzungen in der vorbelasteten Situation Rücksicht zu nehmen, um Gefahren für die Nutzer 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 Autohaus soweit erforderlich im Bebauungsplan festgesetzt, um eine Gefahr für Beschäftigte und Besucher soweit möglich auszuschließen. Diese vorsorgenden Schutzvorkehrungen sind grundsätzlich bei jedem Vorhaben in der Nachbarschaft von Störfallbetrieben erforderlich. Die gebotenen Schutzvorkehrungen werden für jedes Vorhaben individuell bestimmt, wobei das Schutzniveau der Nutzung, die Anzahl der Besucher und Beschäftigten sowie die räumliche Nähe zum Störfallbetrieb den Umfang der Schutzmaßnahmen bestimmen. 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.

### **Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar, die sich über das Plangebiet hinaus weiter nach Norden und Osten erstreckt. Parallel zur Hildesheimer Straße sowie auf der westlich gegenüberliegenden Straßenseite stellt der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dar.

Südlich grenzt das Stadtgebiet Laatzen an, in dessen FNP die an das Plangebiet angrenzende Fläche als Gewerbegebiet und die südlich daran anschließende Fläche als Wohngebiet dargestellt ist.

Der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Nutzung Autohaus aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans als entwickelt anzusehen.

## **Geltendes Baurecht**

Der geplante Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 534 und Nr. 1726, wobei der Bebauungsplan Nr. 1726 ursprünglich von der Stadt Laatzen als Bebauungsplan Nr. 45 aufgestellt und im Zuge einer Gebietsänderung zum 1.1.1981 von der Stadt Hannover übernommen wurde. Der Bebauungsplan Nr. 534 in Verbindung mit seiner 2. textlichen Änderung und der Bebauungsplan Nr. 1726 in Verbindung mit seiner 1. textlichen Änderung setzen zur Hildesheimer Straße Gewerbegebiet und dahinterliegend Industriegebiet (GI) bis zu den Bahnanlagen als Art der Nutzung fest. Durch die vorgenannten textlichen Änderungen aus dem Jahr 2011 wurden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Diese Festsetzung verhindert die Verwirklichung des Vorhabens.

## **Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Seit 2011 war es bislang nicht möglich, für das Grundstück einen Nutzer zu finden, dessen Absichten mit der Bauleitplanung in Einklang stehen. Grundsätzlich sollte mit dem Einzelhandelsausschluss im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hannover steuernd auf Einzelhandelsansiedlungen eingewirkt werden können. Die befürchteten Auswirkungen auf andere Einzelhandelsstandorte werden allerdings bei dem geplanten Neu- und Gebrauchtwagenverkauf aufgrund der Atypik dieser Vorhaben nicht erwartet. Der Bebauungsplan Nr. 1877 soll daher die Regelung enthalten, dass der Handel mit Fahrzeugen zulässig ist.

Die gewünschten Befristungen und Bedingungen werden im weiteren Verfahren rechtlich überprüft. Der Vorhabenbezug und die zeitlich befristete Nutzung als Autohaus begründen den Einsatz des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan nur etwa 12 % des GI-Gebietes südlich Am Brabrinke umfasst und befristet werden soll, schmälert diese Entwicklung das GI-Gebiet nur unwesentlich.

## **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 durch die Stadtbahnlinie 1 Laatzen / Sarstedt und Stadtbahnlinie 2 Alte Heide / Rethen sowie der Buslinie 124 sehr gut erschlossen.

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

## **Umweltbelange und Immissionsschutz**

Nach geltendem Baurecht kann das Grundstück für gewerbliche und industrielle Nutzungen verwendet werden. Erhaltenswerte Bäume und Sträucher sind nicht vorhanden. Das geplante Autohaus begründet keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft. Den Belangen des Artenschutzes wird durch faunistische Untersuchungen im weiteren Verfahren durch eine Umweltprüfung Rechnung getragen. Gegenstand der Umweltprüfung sind zugleich die Berücksichtigung der Belange des Störfallschutzes sowie vorhabenspezifische Immissionen des Autohauses.

## **Altlasten / Altablagerungen**

Für das Plangebiet liegen keine Verdachtsflächen vor.

## **Kosten**

Mit dem Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1877 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 im Mai 2019 von  
Plan und Praxis GbR, Büro für Stadt- und Regionalplanung,  
Manteuffelstraße 111, 10997 Berlin

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Mai 2019

i..V. Malkus-Wittenberg

(Fachbereichsleitung)