

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat  
Vahrenwald-List  
In den Ausschuss für  
Umweltschutz und Grünflächen  
In den Stadtentwicklungs- und  
Bauausschuss  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung

Nr. 2198/2004

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

**BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

### **Bebauungsplan Nr. 1479 - Wohnen am Yachthafen - Auslegungsbeschluss**

#### **Antrag,**

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1479 mit Begründung zuzustimmen und
2. die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Durch die geplante Bebauung der derzeitigen Grabeland- bzw. Kleingartenflächen wird das Grundstück intensiv genutzt und deutlich belebt werden. Dies führt zu einer Verbesserung der Sozialkontrolle und damit zu einer erhöhten Sicherheit in der Umgebung. Das Wohngebiet ist einfach und übersichtlich erschlossen. Die Erschließung kann von mehreren Anliegerinnen bzw. Anliegern übersehen werden, d.h. die sichere Erreichbarkeit des Grundstücks sowie der Gebäude ist für alle Anwohnerinnen und Anwohner gleichermaßen gewährleistet. Straßenausbau und Beleuchtung erfolgt nach hannoverschem Standard mit entsprechender Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer.

Vom neuen Wohnstandort aus ist Mobilität für Erwerbsarbeit sowie für Versorgungs- und Familienarbeit (oder einer Kombination daraus) gleichermaßen gegeben durch gute Erreichbarkeit für PKW und gute fußläufige Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Die Wege zu dem Kinderspielplatz, Kindergärten und Grundschule können als gefahrlos bezeichnet werden. Das in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandene Freizeitangebot richtet sich an Erwachsene und Kinder beider Geschlechter in gleicher Weise.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine Bevorzugungen oder Benachteiligungen bzgl. des Geschlechtes, des Alters der Betroffenen oder einzelner

anderer Gruppen zu erwarten sind.

## **Kostentabelle**

Die zu erwartenden finanziellen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 1479 werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Abschnitt 5 "Kosten für die Stadt" dargelegt.

## **Begründung des Antrages**

Der Bezirksrat Nord fasste am 17.05.2004 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger mit dem Planungsziel ein allgemeines Wohngebiet im Bereich der derzeitigen Grabeland- bzw. Kleingartenflächen zwischen der Tannenbergallee und der Werftstraße festzusetzen. Um Nutzungskonflikte auszuschließen, wurde weiterhin beschlossen, das westlich der Werftstraße vorhandene Gewerbegebiet in der Art einzuschränken, dass künftig lediglich Gewerbebetriebe zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zulässig wären. Für vorhandene Betriebe besteht dabei Bestandsschutz entsprechend ihrer baurechtlichen Genehmigung.

Das Grundstück der Kleingartenkolonie "Mühlenfeld" wurde bereits von einem Investor erworben mit dem Ziel hier hochwertigen Wohnungsbau zu errichten. Der Standort am Wasser mit seinen kanalbegleitenden Grün- und Erholungsflächen ist in dieser Hinsicht attraktiv. Weiterhin ist die Erschließung bereits nahezu vorhanden und die vorhandene Nahversorgung und die Dienstleistungen an der Wöhlerstraße können genutzt und ergänzt werden. Die Errichtung von Wohnungsbau in diesem Bereich ist daher städtebaulich sinnvoll und wünschenswert. Zwischen dem Investor und den Pächtern der Kleingartenflächen wurden bereits einvernehmliche Regelungen bzgl. Aufgabe, Räumung und Entschädigung ihrer Parzellen getroffen, so dass die Flächen Ende 2004 frei sein werden.

Die Bekanntgabe der Planungsziele fand vom 17.06.2004 bis zum 16.07.2004 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gingen folgende Schreiben ein:

1. P. R. Peter Riggers Baubetreuungsgesellschaft mbH,  
Schreiben vom 13.07.2004 zum Bebauungsplan Nr. 1479 und zum 184.  
Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes Hannover:

Als Teil eines Gesamtkonzeptes seien auf Grundstücken nordwestlich des Kleingartengeländes 2002 und 2003 Bürogebäude errichtet worden. Das weitere Gesamtkonzept sehe die Errichtung weiterer Bürogebäude auf der genannten Kleingartenfläche und auf der Fläche der Fa. Pumpen Hartmann (Nordring 6) vor. Die Verwirklichung des Gesamtkonzeptes sei zwingend erforderlich, um die Attraktivität des Standortes zu gewährleisten. Es wird weiterhin dargestellt, dass die geplante Wohnbebauung weitere potentielle Mieter der Büroflächen abschrecken dürfte, da hinsichtlich des über die Werftstraße führenden Zu- und Abgangverkehrs Konflikte mit der künftigen Wohnbevölkerung zu befürchten seien. Unter Hinweis auf das in den Drucksachen zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan dargestellte bestehende Planungsrecht wird geltend gemacht, es handele sich immerhin um ein faktisch beplantes Gebiet, weil das Entwicklungskonzept in die städtische Broschüre "Stadt am Wasser" aufgenommen worden sei.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1479 werde in bestehende Rechte eingegriffen, da eine Überplanung des bereits auf der Grundlage des bestehenden Konzeptes beplanten Gebietes statfinde. Die beabsichtigten Planaufstellungen seien

unzulässig.

In Bezug auf den Flächennutzungsplan wird bemängelt, dass eine Begründung für die Abweichung von der vorgesehenen Nutzung für Bürogebäude nicht gegeben werde. Insbesondere sei nicht erklärlich, warum angesichts zu erwartender Konflikte gehobene Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zu Büronutzung vorgesehen wird. Es werde zwar dargelegt, dass durch Festsetzungen zur Neuordnung der an das künftige Wohngebiet angrenzenden gewerblichen Nutzung Nachbarschaftskonflikte vermieden würden und dass Schallschutzmaßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich seien, eine nähere Begründung bleibe allerdings aus. Zu vermuten seien trotz der gewählten Darstellung im Flächennutzungsplan als "Gemischte Baufläche", die auch Büronutzung einschließe, weitere Einschränkungen zu Lasten dieser Büronutzung. So sei zu befürchten, dass die Festsetzung eines Mischgebietes geplant sei, in dem Büro- und Verwaltungsnutzungen nur zulässig seien, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Bürokomplexe der geplanten Größenordnung würden jedoch angesichts des damit verbundenen erhebliche Zugangs- und Abgangsverkehrs sehr wohl zu Störungen des Wohnens führen. Zusätzlich bestehe die Absicht, bei weiterer Vermarktung auch Gastronomie unterzubringen. Auch hiervon gingen nicht wesentliche Störungen aus. Würden aufgrund dieser Tatsache Genehmigungen für die Nutzung von Gebäudeteilen für Gastronomie Zwecke nicht mehr erteilt werden, würde dadurch erheblich in Rechte eingegriffen.

In Bezug auf den Bebauungsplan wird beanstandet, dass in den unmittelbar an ihre Grundstücke angrenzenden Gebieten eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen sei. Die eigene Bebauung sei jedoch teilweise viergeschossig. Auch aus diesem Grund sei zu befürchten, dass langfristig auch auf ihren Grundstücken nur dreigeschossige Gebäude genehmigt würden. Dies hätte zur Folge, dass die bislang dreigeschossigen Teile ihrer Gebäude niemals aufgestockt werden könnten.

Der Einwanderheber fordert abschließend, eingehend zu begründen, warum von den bisher vorgesehenen Planungen zu seinem wirtschaftlichen Nachteil abgewichen werden soll.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Der erst am 27.02.2002 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 314, 2. Änderung umfasst mit der Ausweisung "Gewerbegebiet" nur die der Fa. Riggers heute gehörenden Flächen unmittelbar am Kanal bzw. Yachthafen und im nordwestlichen Bereich der Werftstraße (Entwicklungsflächen A, B und C), nicht die übrigen Flächen des sog. "Gesamtkonzeptes". Zulässig sind für die Teilbereiche mit den Komplexen B und C, also unmittelbar der bisherigen Kleingartenfläche benachbart, nur Gewerbebetriebe, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in Mischgebieten zulässig wären. Das Grundstück Nordring 6 (Entwicklungsfläche D) liegt im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 314, der hier uneingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Der Bereich der Kleingartenfläche (Entwicklungsfläche E) ist unbeplant. Aufgrund der bisherigen Nutzung ist diese Fläche bisher Außenbereich. Mithin liegt hier für das Vorhaben der Fa. Riggers heute kein Baurecht vor. Die erforderliche Neuordnung der an das künftige Wohngebiet angrenzenden gewerblichen Nutzungen betrifft das Grundstück Nordring 6 und 7, für das, wie bereits für die Komplexe B und C erfolgt, ebenfalls ein auf mischgebietsverträgliche Nutzungen beschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird. Diese Änderung erfolgt im Einvernehmen mit dem Gewerbebetrieb, der der geplanten Wohnbebauung gegenüber liegt. Insgesamt ist festzustellen, dass für die der Fa. Riggers gehörenden Flächen keine Rechtsänderung eintritt oder zu erwarten ist.

Fa. Riggers kann sich ferner nicht im rechtlichen relevanten Sinne auf die städtische Broschüre "Die Stadt am Wasser - Wie Hannover seine Ufer zu Leitlinien der

Stadtentwicklung macht." berufen. Dieses stellt kein städtisches Handlungs-Programm dar, sondern stellt die städtebaulichen Potentiale in Beispielen vor, wie die Standortqualität einer Lage am Wasser genutzt werden kann. In diesem Rahmen ist auch das bisherige Gesamtkonzept abgebildet worden. Die beabsichtigte Wohnbebauung auf der Kleingartenfläche entspricht in besonderem Maße der in der Broschüre dargestellten Leitvorstellung.

Der mit der bestehenden Büronutzung verbundene Zugangs- und Abgangsverkehr erreicht keine Größenordnung, die einen Konflikt mit der geplanten Wohnbebauung insofern erwarten lässt, dass es sich dabei im Sinne der BauNVO um wesentliche Störungen handeln würde. Die geplante Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für die beabsichtigte Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet) entspricht der planungsrechtlich gebotenen Abstufung verschiedener, benachbarter Baugebiete.

Hinsichtlich der festgesetzten Geschosshöhen in den betreffenden Bebauungsplänen, wurden sowohl für den Bereich, den die Fa. Riggers mit Bürogebäuden bereits bebaut hat (Bebauungsplan Nr. 314, 2. Änderung), als auch in den Baugebieten des vorliegenden Bebauungsplanes gleichsam maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Das bedeutet, in allen Baugebieten an der Werftstraße kann gleich hoch gebaut werden.

## 2. Fürst-Immobilien, Haus und Grundstücksmakler, Immobilienbüro, Schreiben vom 26.01.2004 an den Oberbürgermeister:

Es wird ausgeführt, dass Fürst Immobilien die Fa. Riggers als Bauträger für den von bbb (Architekten Bertram Bünemann Partner GmbH) und ihnen selbst propagierten Bürostandort „Am Yachthafen“ gewonnen habe. Dies sei insbesondere dadurch gelungen, dass ein von ihnen den zuständigen Gremien der Stadt bekannter Masterplan vorgelegt wurde, welcher die Weiterentwicklung der Werftstraße und der umliegenden Grundstücke als Bürostandort aufzeige und weiterhin von ihnen namhafte, überregional und international tätige Mieter beigebracht wurden, welche sich von dem Standort, insbesondere aufgrund dieser gewollten Entwicklung überzeugen ließen.

Heutzutage sei es für jeden Bauträger schwierig, geeignete Finanzierungen zu erhalten, vor allem dann, wenn es um einen interessanten, aber weithin unbekanntem Standort gehe, welcher als Bürostandort bisher nie genannt wurde. Dies gehe nur, wenn man eine Entwicklung aufzeige, die für die Zukunft eine Bebauung der umliegenden Grundstücke mit gleichartiger Nutzung und einer kritischen Masse von Flächen (min. 30.000 – 50.000 m<sup>2</sup>) beweise. Ebenso könne man nur Mieter gewinnen, wenn man diesen erkläre, dass der Standort zukünftig die o.g. kritische Masse an Flächen aufweise, um Expansionen und andere Veränderungen in unmittelbarem Umfeld gewähren zu können. Insbesondere aber auch die für einen Bauträger so wichtigen potentiellen Endinvestoren müssten erkennen können, dass der Standort hinsichtlich der erstmals gewählten Nutzung eine fortlaufende Entwicklung nehme.

Diese Argumente hätten Herrn Riggers schon Mitte letzten Jahres zu der Entscheidung gebracht, eine an ihn herangetragene Idee einer hochwertigen Wohnbebauung (Eigentumswohnungen) nicht weiter zu verfolgen.

Weiterhin wird beanstandet, dass die Argumentation des Stadtplanungsamtes nicht stichhaltig sei, wonach der Standort vorangetrieben werden solle, welcher in der Vermarktung jetzt schon hake. Dieses seien Hilfsargumente, denn wer entscheide, ob ein Standort nach zweijähriger Bearbeitung schon schief angesehen werden müsse, weil einige Büroflächen noch nicht vermietet seien. Auch das Argument, man wolle die Entwicklung in der Stadt vorantreiben, welche das Wohnen im Stadtgebiet für Steuerzahler interessanter mache, könne nicht akzeptiert werden, denn es gehe derzeit in Hannover um die Bereitstellung von Flächen für Wohneigentum und den Einfamilienhausbau, jedoch nicht um den Mietwohnungsbau. Ein Argument der Stadt sei jedoch richtig: Niemand könne einen Grundstückseigentümer zwingen, an ein bestimmtes Unternehmen zu verkaufen. Unabhängig davon solle die Stadt unmissverständlich klarstellen, dass die in Rede stehenden Grundstücke für Büro- und Verwaltungsbau vorgesehen und diese Nutzungen auch den Nachbarn sehr genehm seien. Sie würden sich insofern auch freuen, wenn ein Dritter auf dem Kleingartengrundstück Büroflächen erstelle.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der gemeinsam mit dem Bauträger P. R. Peter Riggers Baubetreuungsges. mbH, dem Architekturbüro Bertram Bünemann Partner GmbH und Fürst-Immobilien entwickelte Bürostandort auf der ehemaligen Arminius Werftgelände am Mittellandkanal stellt eine zukunftsweisende Entwicklung für die nördliche List dar.

Die sehr gute Anbindung an die Autobahn A 2, die Verbindungen zur Innenstadt und zum Flughafen auch mit dem öffentlichen Nahverkehr Stadtbahnen und Buslinien haben zu dieser Entscheidung beigetragen.

Um für diesen Bürostandort kurzfristig Baugenehmigungen erteilen zu können, wurde den Ratsgremien 2001 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 314 empfohlen. In einem weiteren Verfahren sollte der Bereich der Kleingartenkolonie Mühlenfeld zwischen der Werftstraße und der Tannenbergallee überplant werden.

Da eine Fortsetzung des Bürostandortes nicht an die Stadt herangetragen wurde, wurde nach intensiver Prüfung dem Vorschlag gefolgt, hier in Ergänzung zu dem Bürostandort und seine Erweiterung entlang der westlichen Werftstraße in gleicher Qualität Wohnungsbau anzusiedeln. Städtebaulich ist das ein hervorragendes und ergänzendes Nutzungskonzept („Stadt der kurzen Wege“), zumal für weitere Bürobauten Entwicklungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe westlich der Werftstraße bestehen. Damit würde eine positive Entwicklung an der Wöhlerstraße / Tannenbergallee fortgesetzt, die mit dem Wohnen am Wasser an dem Erholungsband Mittellandkanal abschließt. Die vorhandene Nahversorgung und vorhandenen Dienstleistungen an der Wöhlerstraße können sinnvoll genutzt und ergänzt werden.

Die gutachterliche Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz ist als Anlage beigefügt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist aufgrund der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung vor dem 20.07.2004 fortgeführt. Um die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes herbeiführen zu können, sind die beantragten Beschlüsse erforderlich.

61.11  
Hannover / 19.10.2004