

184. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover Bereich: List / Werftstraße, "Yachthafen"

Erläuterungsbericht

1. Anlass und Ziel der Planung

Die zwischen Werftstraße und Tannenbergallee gelegene und als Grabeland genutzte, in privatem Eigentum stehende Fläche wurde von einem Investor mit dem Ziel einer Wohnbebauung erworben. Diese Absicht kann aus städtebaulicher Sicht unterstützt werden, da damit einerseits ein attraktives Wohngebiet mit der Standortqualität "Wohnen am Wasser" entstehen kann und andererseits die vorhandenen Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote des Stadtteiles List stärker genutzt werden können. Zur planungsrechtlich verbindlichen Regelung wird der Bebauungsplan Nr. 1479 aufgestellt. Die damit verfolgten Zielsetzungen sind gegenwärtig nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Darstellung "Gewerbegebiet") abzuleiten. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung erforderlich.

Aus diesem Anlass soll auch das gesamte Gewerbegebiet am Yachthafen von "Gewerbegebiet" in "Gewerbliche Baufläche" umgewandelt werden. Mit dieser, der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes als vorbereitendem Bauleitplan besser entsprechenden Darstellungskategorie, besteht für nachfolgende Bebauungspläne ein größerer Gestaltungsspielraum, da in Teilen auch die Festsetzung eines Mischgebietes möglich wäre, wenn sich hierfür ein Bedarf ergibt.

2. Landschaftliche und städtebauliche Situation

Der Bereich der 184. Flächennutzungsplan-Änderung ist am nördlichen Rand des Stadtteiles List zwischen dem Mittellandkanal im Norden und dem Gelände der Möckernkaserne im Süden gelegen. Im Osten, jenseits der Tannenbergallee, grenzt ein großräumiges Kleingartengebiet an, der Bereich westlich des Änderungsbereiches wird durch Verwaltungseinrichtungen (Deutsche Telekom) genutzt.

Im Südostteil der Flächennutzungsplan-Änderung, zwischen Werftstraße und Tannenbergallee ist auf privater Fläche eine alte Grabelandnutzung gelegen ("Kolonie Mühlenfeld"), die bereits im Flächennutzungsplan seit 1978 als "Gewerbegebiet" dargestellt ist und für die ein Bebauungsplan nicht besteht. Es handelt sich mithin per gesetzlicher Definition nicht um eine Dauerkleingartenanlage und unterliegt demnach nicht dem Schutz des Bundeskleingartengesetzes. Es handelt sich um einen Grabelandtyp mit zahlreichen älteren Gehölzen, insbesondere alten Obstbäumen. Die Gartenparzellen sind eher unregelmäßig angeordnet und i.d.R. durch Hecken begrenzt. In der Anlage ist mit einem Vorkommen verschiedener Kleinsäuger (Igel, Maulwurf, Mausarten) und mehreren Brutvogelarten zu rechnen. Es dürfte sich um einen bedeutenden Lebensraum für Schmetterlinge, Hautflügler und Käfer handeln.

Die übrigen, gewerblich genutzten Flächen im Änderungsbereich sind fast vollständig versiegelt, lediglich an der Werftstraße liegt vereinzelt Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern vor.

Die übrigen Flächen im Änderungsbereich werden überwiegend gewerblich genutzt. Am Mittel-landkanal ist der Yachthafen gelegen. Durch neue, hochwertige Bürogebäude am Wasser hat der Bereich, der früher von der Industrienutzung der Arminiuswerft geprägt war, eine städtebauliche Aufwertung erfahren. Die heutigen gewerblichen Nutzungen weisen ein verhältnismäßig geringes Störpotential auf. Auch für die Zukunft soll eine Konfliktsituation mit dem geplanten Wohnen durch geeignete Festsetzungen auf Bebauungsplan-Ebene vermieden werden.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und für die Nahversorgung sind in der Nähe vorhanden. Der Änderungsbereich ist direkt angebunden an das Busnetz (Linien 128 und 134, beide mit Richtung Innenstadt, mit der gemeinsamen Haltestelle "Nordring"). Über Tannenbergallee / Wöhlerstraße / Ferdinand-Wallbrecht-Straße einerseits und Nordring / Hirtenweg / Vahrenwalder Straße andererseits ist die Innenstadt auch mit dem Individualverkehr günstig erreichbar.



Luftbild 2001

3. Rechtliche Vorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1996 für den Großraum Hannover enthält keine spezifischen Festlegungen für den Änderungsbereich. Am Mittellandkanal wird im Bereich des Yachthafens "Sportboothafen" festgelegt, in der Tannenbergallee verläuft ein "regional bedeutender Radwanderweg".

3.2 Bebauungspläne

Der Bereich der 184. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Ausnahme der Grabelandnutzung "Mühlenfeld" liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 314 bzw. in der Fassung der 2. Änderung (rechtsverbindlich seit 27.02.2002). Dieser setzt "Gewerbegebiet" fest, wobei mit der 2. Änderung im Bereich unmittelbar nördlich und nordwestlich benachbarten Bereich der bisherigen Grabelandnutzung nur solche Betriebe zulässig sind, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch im Mischgebiet zulässig wären. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1479 soll auf der Grundlage der vorhandenen Nutzungen eine weitere Neuordnung erfolgen, mit der beabsichtigt ist, Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden.

3.3 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan von 1998 enthält für den Änderungsbereich keine Entwicklungsziele.

Nach den zur Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes vorgenommenen Ermittlungen liegt der Änderungsbereich in einem Gebiet mit einer potentiellen und realen Grundwasserneubildungsrate von 0-75 mm/a (Einstufung: "gering"). Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist nur gering, so dass verstärkt auf die Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden geachtet werden muss.

3.4 Landschaftsplan / Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept

Für die Stadtteile Vahrenwald, List und den östlichen Teil von Hainholz wurde 1993 im Auftrage der Landeshauptstadt Hannover durch ein Landschaftsplanungsbüro ein landschaftsplanerisches Gutachten erarbeitet. Für den Änderungsbereich enthält das Gutachten die Handlungsempfehlung, die vorhandene Grabelandnutzung zu erhalten.

Der Abgleich zwischen landschaftsplanerischen und städtebaulichen Zielvorstellungen erfolgt mit den weiteren Planverfahren vorbereitenden städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenkonzepten. Für den Stadtbezirk Vahrenwald-List (mit Teilen von Hainholz) wurde 1996 das entsprechende Rahmenkonzept vorgelegt. Abweichend von dem Vorschlag des Gutachters soll gemäß Rahmenkonzept das Ziel verfolgt werden, die Grabelandfläche "Mühlenfeld" kurz- bis mittelfristig zu kündigen und die Fläche für eine baulich-gewerbliche Entwicklung im Bereich der Arminius-Werft vorzusehen.

4. Vorbelastungen

4.1 Verkehrsimmissionen

Der Änderungsbereich ist nicht durch verkehrsbedingte Schallimmissionen vorbelastet. Durch Festsetzungen zur Neuordnung der an das künftige Wohngebiet angrenzenden gewerblichen Nutzungen sollen Nachbarschaftskonflikte vermieden werden. Schallschutzmaßnahmen sind daher voraussichtlich nicht erforderlich.

4.2 Altlasten / Altablagerungen

Aus dem Bereich Werftstraße / Yachthafen sind flächenhafte Auffüllungen (mit Schlacken und Ziegelstücken) und diverse punktuelle Schadensfälle bzw. Schadstoffbelastungen bekannt.

Relevanz für die zur Wohnbebauung vorgeschlagene Fläche zwischen Werftstraße und Tannenbergallee hat die Verdachtsfläche 3675 (Nordring 6) im Eckbereich von Werftstraße und Nordring. Bis 1945 wurde die Fläche militärisch, mindestens seit 1964 durch eine Maschinenbaufirma genutzt. Orientierende Untersuchungen von 1996 ergaben hier Auffüllungsmächtigkeiten bis 2,20 m. Das Auffüllungsmaterial war mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet. Es wurden punktuell Bodenluftbelastungen durch chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) festgestellt. Die Herkunft der CKW-Belastung ist unklar, evtl. liegt auf dem Grundstück ein punktueller Schadstoffeintrag vor. Aktuell besteht kein Handlungsbedarf, bei Baumaßnahmen oder Umnutzung wäre die Problematik zu berücksichtigen.

Aus den für das Gebiet vorliegenden Erkenntnissen war davon auszugehen, dass auch im Bereich der geplanten Wohnbebauung bzw. der bisherigen Grabelandnutzung Auffüllungsmaterial vorhanden ist. Um diesen Verdacht abzuklären, wurde eine orientierende Untersuchung durchgeführt, die ergeben hat, dass keine bis nur unerhebliche Belastungen durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe zu verzeichnen sind. Durch beabsichtigte Keller- und Tiefgaragenbauten ist ferner davon auszugehen, dass das Auffüllungsmaterial während der Baumaßnahme vollständig entnommen wird.

4.3 Kampfmittel

Der gesamte Bereich ist nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bombardiert worden. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind ggf. im Untergrund befindliche Kampfmittel zu lokalisieren.

5. Planinhalt

5.1 Wohnbaufläche

Die Fläche der Grabelandnutzung "Mühlenfeld" eignet sich aufgrund ihrer städtebaulich hochwertigen Lage in Zuordnung zum Mittellandkanal, zum Yachthafen und zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sehr gut für hochwertigen Wohnungsbau, auch vor dem Hintergrund der in jüngerer Zeit entstandenen qualitätvollen Bürogebäude am Wasser, die deutlich zur Aufwertung des früher industriell geprägten Gebietes beigetragen haben. Sie wird als "Wohnbaufläche" (bisher: "Gewerbegebiet") dargestellt.

5.2 Gewerbliche Baufläche

Mit der Umwandlung von "Gewerbegebiet" in "Gewerbliche Baufläche" kann für das Gewerbegebiet am Yachthafen im Hinblick auf nachfolgende Bebauungspläne ein größerer Gestaltungsspielraum geschaffen werden. In Rand- und Übergangsbereichen wäre auch die Festsetzung eines Mischgebietes bzw. die Beschränkung auf Betriebe mit dem Störungsgrad mischgebiets-typischer Nutzungen möglich.

5.3 Allgemeine Grünfläche / Kleingartenfläche

Der Flächennutzungsplan stellt durch das Gewerbegebiet hindurch führend, größtenteils im Verlaufe der Werftstraße, eine Grünverbindung dar, die vom Mittellandkanal kommend in einer

größeren Grünfläche westlich des Gewerbegebietes endet. Der Verlauf dieser Grünverbindung - dessen Führung aus heutiger Sicht städtebaulich nicht mehr begründbar ist - wird den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend an den Mittellandkanal gelegt. Dadurch ändert sich auch die Abgrenzung der Kleingartenfläche westlich der Tannenbergallee; diese wird ebenfalls der bestehenden Situation angepasst.

6. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt / Bewältigung des Eingriffes in Natur und Landschaft

Das Planungsziel der Ausweisung einer "Wohnbaufläche" führt zu einer Versiegelung heute un bebauten Geländes. Im Bereich der künftigen Baulichkeiten verliert der Boden seine natürlichen Funktionen. Wertvolle bzw. potentiell wertvolle Lebensräume von Tieren und Pflanzen werden beeinträchtigt. Ferner wirkt sich die künftige Bebauung verändernd auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Im Bereich der bisherigen Grabelandnutzung "Mühlenfeld" sind daher insbesondere folgende Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten:

- Zerstörung von Flächen und Vegetationsstrukturen mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz,
- Bodenversiegelung und genereller Bodenverlust,
- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate,
- Veränderung des Lokalklimas,
- Erhöhung der Luftbelastung durch zusätzliches Verkehrsaufkommen.

Im Rahmen der erforderlichen Abwägung sind insbesondere als Belange einzustellen

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB),
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB),
- die Bedürfnisse der Bevölkerung nach Erholung (§ 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB),
- die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB),
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB).

Im Ergebnis wird der baulichen Nutzung des Änderungsbereiches der Vorzug gegenüber einer Freihaltung gegeben, da mit ihr ein hochwertiger Wohnstandort geschaffen werden kann, der sich günstig auf die Entwicklung des Stadtteiles auswirkt. Demgegenüber entspricht ein möglicher Erhalt der kleingärtnerischen Nutzung nicht den langjährigen städtebaulichen Zielsetzungen für den Standort "Yachthafen". Aus diesem Grunde ist dieser Bereich im Flächennutzungsplan bisher als "Gewerbegebiet" dargestellt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht vermeidbar. Im Rahmen der nachfolgenden Bauungsplanung ist nach Möglichkeiten der Minimierung des Eingriffes zu suchen. Diese können in der Festsetzung eines Dichtemaßes bestehen, die in ausreichendem Maße unbebaute Grundstücksteile ermöglicht.

Grundsätzlich hat nach § 1 a Abs. 3 BauGB der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Flächendarstellungen bereits im Flächennutzungsplan zu erfolgen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Möglichkeiten der Kompensation

im Baugebiet selbst zu untersuchen. Soweit erforderlich, sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes vorzusehen. Die nach derzeitiger, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1479 vorgenommenen Bewertung dafür anzusetzende Flächengröße von etwa 9.000 m² liegt unterhalb des Maßstabes des Flächennutzungsplanes.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist zu prüfen, ob Festsetzungen zum geregelten Abfluss von Oberflächenwasser bzw. zur gezielten Regenwasserversickerung zu treffen sind. Nach vorliegenden Erkenntnissen ist das Gebiet aufgrund des Grundwasserflurabstandes und der Bodenwerte grundsätzlich für eine Regenwasserversickerung geeignet. Eine genaue Prüfung wird im weiteren Verfahren vorgenommen werden.

7. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	-	6,96 ha
Gewerbliche Baufläche	+	5,96 ha
Wohnbaufläche	+	1,12 ha
Kleingartenfläche	+	0,51 ha *)
Allgemeine Grünfläche	-	0,63 ha

*) lediglich Darstellungskorrektur

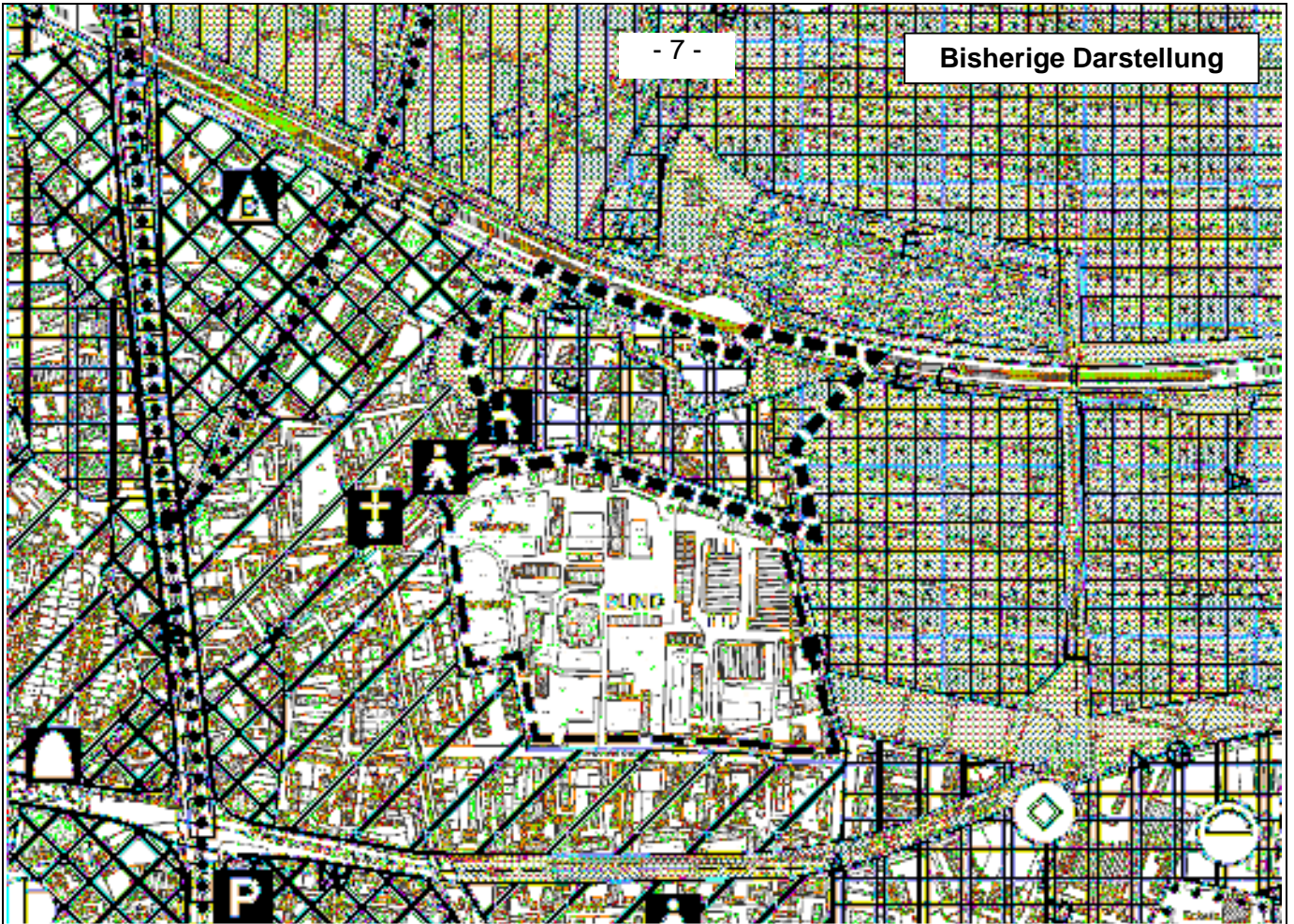
Erläuterungsbericht
aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung

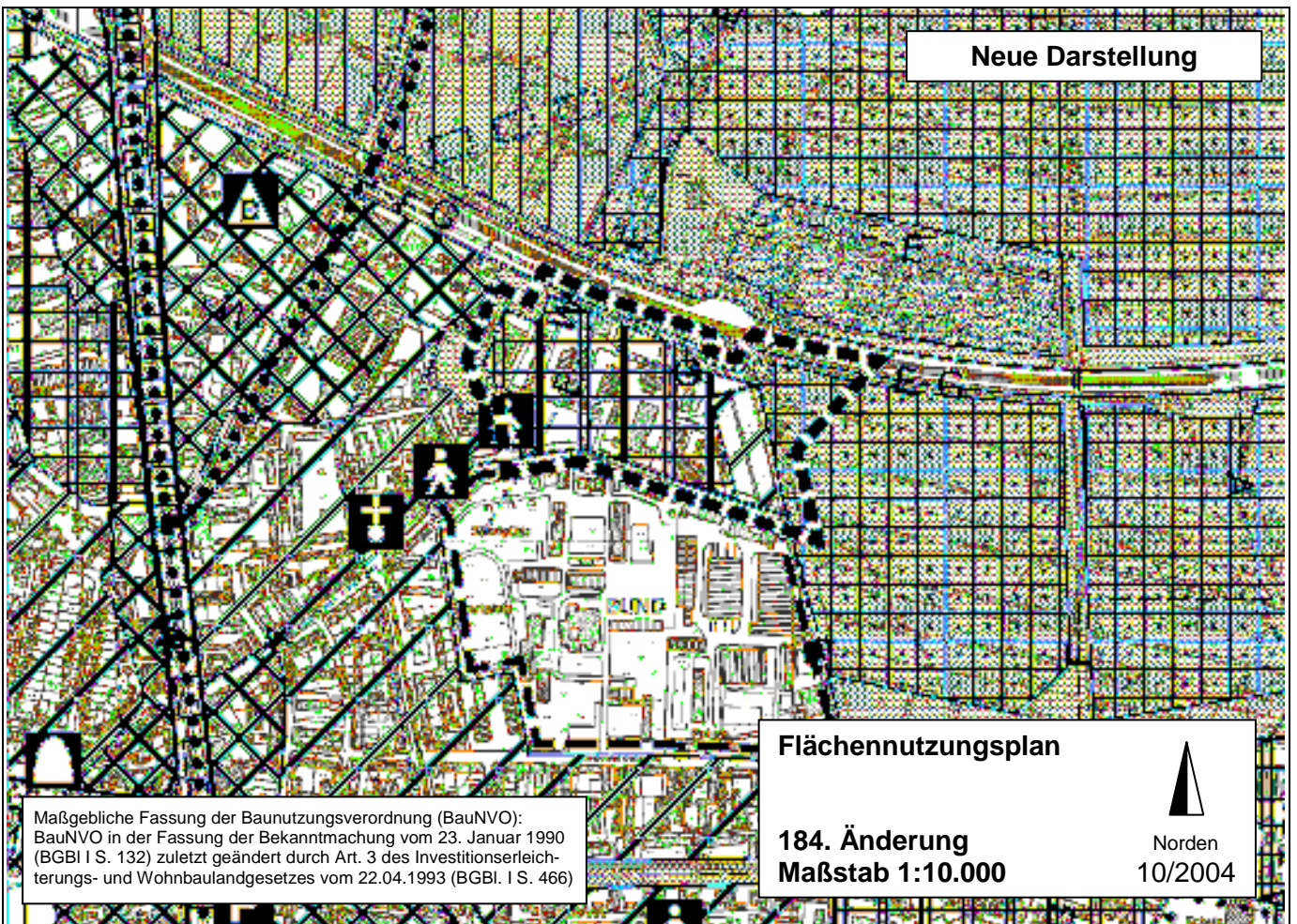
Hannover, den

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Bisherige Darstellung



Neue Darstellung



Maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO):
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
(BGBl I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserlei-
cherungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Flächennutzungsplan

184. Änderung
Maßstab 1:10.000



Norden
10/2004

EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

AUSBILDUNG

.....



VERKEHR

.....



SOZIALES UND GESUNDHEIT

.....



SONSTIGE EINRICHTUNGEN

.....



KULTUR UND FREIZEIT

.....



VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

.....



.....

