

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB  
zur 126. Änderung des Flächennutzungsplanes,**

Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurden.

**1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit der 126. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in erster Linie für das Gelände des früheren Continental-Werkes Limmer eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung planungsrechtlich vorbereitet. Die Darstellung zum Zwecke der Entwicklung eines attraktiven, hochwertigen Wohngebietes mit Wassernähe und für die Ansiedlung eines Nahversorgers dient auch der städtebaulichen Aufwertung des Stadtteiles Limmer. Vorgesehen ist überwiegend die Darstellung von "Wohnbaufläche", auf der Nordseite der Wunstorfer Straße auch "Gemischte Baufläche". An den Wasserkanten wird das Gebiet von einem Grünzug (Darstellung "Allgemeine Grünfläche") eingesäumt. Weitere Grünverbindungen gliedern es. Ergänzend wird im Südosten des ehemaligen Werksgeländes durch Darstellung von "Wohnbaufläche" eine Neuorientierung der bisherigen Baufläche (Industriegebiet) vorgenommen. Für den Teilbereich auf der Westseite des Stichkanals Linden (Bereich "Lunapark") wird eine dem Bestand angemessene Darstellung als "Allgemeine Grünfläche" vorgenommen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und auf den Menschen sind nicht zu befürchten. Belastungen durch wohnnutzungsbedingte Verkehre werden weit unter den Belastungen durch die bisher zulässige Industrienutzung liegen. Die Entsiegelung von Teilflächen, die Bodensanierung und sonstige Schadstoffbeseitigung sowie die Anlage von Freiflächen werden sich positiv auf die Umwelt bzw. auf den Menschen auswirken.

Für den weit überwiegenden Teil des Änderungsbereiches bestehen Baurechte. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher rechtlich nicht erforderlich. Allerdings sind mit der Nachnutzung des ehemaligen Industriegeländes und des ehemaligen Werksparkplatzes Eingriffe in Natur und Landschaft kaum verbunden. In geringfügigem Umfang vorzunehmende bzw. bereits vorgenommene Eingriffe im Bereich bisheriger Kleingartenflächen am Leineverbindungskanal sollen und können im Plangebiet kompensiert werden. Ein evtl. Ausgleichsbedarf kann erst auf Bebauungsplanebene ermittelt werden. Er wirkt sich im Maßstab des Flächennutzungsplanes jedoch nicht aus.

Mit der 126. Änderung des Flächennutzungsplanes wird den langjährigen Zielen der Stadtentwicklung einschließlich des Prinzips der "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" entsprochen. Damit wird auch der Anforderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzung von Flächen zu nutzen, in besonderem Maße Rechnung getragen.

## **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Es wurden folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt:

### **Beteiligungen der Öffentlichkeit**

- **Frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB)**  
vom 27.07.2006 bis 11.09.2008

An Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern liegt zu diesem Verfahrensschritt lediglich die Äußerung der Eigentümergemeinschaft aus dem Bereich nördlich "Lunapark", westlich des Stichkanals Linden, vor mit der Anregung, hier keine Wohnbaufläche darzustellen. Die Verwaltung schlug im weiteren Verfahren vor, der Anregung zu folgen.

- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
vom 05.04.2012 bis 04.05.2012

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern aus diesem Verfahrensschritt liegen nicht vor.

### **Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**  
vom 23.03.2006 bis 28.04.2006
- **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**  
vom 18.10.2010 bis 24.11.2010
- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
vom 05.04.2012 bis 04.05.2012

Grundsätzliche Bedenken oder das weitere Planverfahren entscheidend beeinflussende Hinweise wurden von den beteiligten Stellen in den jeweiligen Beteiligungsverfahren nicht vorgebracht. Die Stellungnahmen entsprachen dem jeweiligen Planungs- und Erkenntnisstand.

Soweit fachliche Hinweise gegeben wurden, sind sie - soweit die Maßstabebene des Flächennutzungsplanes betroffen ist, in die Begründung eingearbeitet worden.

Über die im Folgenden zusammengefasst wiedergegebenen Stellungnahmen war im Wege der abschließenden Abwägung eine Entscheidung erforderlich.

Die Region Hannover trug die Forderung vor, die in Aussicht genommene Stadtbahnverlängerung nach Ahlem (über die Haltestelle Brunnenstraße hinaus in die Wunstorfer Straße führend) im Rahmen des Verfahrens zur 126. Änderung des Flächennutzungsplanes durch zeichnerische Darstellung zu berücksichtigen. Die derzeitige, von der bestehenden Stadtbahntrasse abweichende U-Bahn-Darstellung sollte dagegen gelöscht werden.

*Den Forderungen konnte nicht gefolgt werden, da eine Übernahme der Stadtbahnverlängerung zur Zeit angesichts des noch ausstehenden Ergebnisses der Prüfung der Machbarkeit bzw. mangels hinreichend konkretisierter Planung verfrüht wäre. Zudem ginge die notwendige Darstellung weit über den Änderungsbereich hinaus. Die Aufnahme in den Flächennutzungsplan muss zu gegebener Zeit einem eigenen Verfahren überlassen bleiben. Auch die Löschung der U-Bahn-Darstellung geht bedeutend über den Änderungsbereich hinaus, weil sie den gesamten Streckenast der Stadtbahnstrecke D Ost umfassen müsste. Auch hierzu wäre ein gesondertes Verfahren durchzuführen.*

Der Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND) vermisst nähere Angaben zur Gestaltung des Grünzuges (hierzu werden Anregungen gegeben) im Zuge des neuen Schleusenweges und den in früheren Zielplanungen (Landschaftsplan, Städtebaulich-Landschaftsplanerisches Rahmenkonzept) enthaltenen Stadtteilpark. Eine Altlasten-Kennzeichnung wurde entgegen der städtischen Einschätzung für erforderlich gehalten, weil unter der im Zuge der Sanierungsmaßnahmen aufgebrauchten unbelasteten Bodenschicht Schadstoffe im Boden verbleiben. Der Verweis auf textliche Regelungen im Bebauungsplan für passiven Schallschutz gegenüber dem von der nahen Güterbahnstrecke ausgehenden Bahnlärm wurde hinsichtlich der Wirksamkeit einer derartigen Festsetzung skeptisch beurteilt. Angeregt wurde, zur Attraktivitätssteigerung des Wohngebietes eine Schiffsanlegestelle weiterhin vorzusehen, ferner die Möglichkeit der Ansiedlung von Restaurationsbetrieben.

*Den Anregungen bzw. Bedenken konnte nicht gefolgt werden. Fragen des Ausbaus bzw. der Herrichtung der geplanten Grünverbindung sind außerhalb der Maßstabebene des Flächennutzungsplanes zu klären, die frühere Zielplanung eines Stadtteilparks musste im Zuge der weiteren Konzeptplanung aufgegeben werden. Die Altlasten-Kennzeichnung ist verzichtbar, weil durch die Sanierungsmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind. Hinsichtlich des Bahnlärms ist die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich. Mit zusätzlichen Anforderungen an passiven Lärmschutz soll darüber hinaus die Einhaltung der Nachtwerte sichergestellt werden. Die Möglichkeit eines Schiffsanlegers wird durch den Flächennutzungsplan nicht ausgeschlossen. Diese ist allerdings durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung zu beurteilen. Die Zulässigkeit von Gaststättennutzungen wäre im Bebauungsplan zu prüfen.*

Industrie- und Handelskammer sowie der Handelsverband Hannover wiesen auf den zeitlichen Abstand zum 2007 erstellten Einzelhandelsgutachten zur Untersuchung der Verträglichkeit zweier Lebensmittelmärkte an der Wunstorfer Straße hin, das die aktuelle Entwicklung im Bereich "Stichweh - Leinepark" noch nicht berücksichtigt. Eine aktuelle gutachterliche Einschätzung wurde empfohlen.

*Der Anregung wurde nicht gefolgt, weil kein Erfordernis zu einer ergänzenden Beurteilung festzustellen war. Im Bereich des Wasserstadt-Geländes soll im Rahmen der 126. Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich planerische Vorsorge für einen Nahversorgungsstandort getroffen werden. Keiner der vorhandenen bzw. sonst geplanten Nahversorgungsstandorte kann von den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern des Wasserstadt-Geländes fußläufig erreicht werden. Über Größe und Betreibermodell kann auf dieser Planungsebene keine Aussage getroffen werden. Da Merkmal von Nahversorgungsstandorten die fußläufige Erreichbarkeit ist, ist durch die aktuelle Entwicklung am Standort "Stichweh - Leinepark", am östlich Rand des Stadtteils, kein nachteiliger Einfluss auf einen Standort im Bereich des Wasserstadt-Geländes zu erwarten.*

### **3. Gründe für die Planinhalte nach Abwägung mit in Betracht kommenden Alternativen**

Das ehemalige Industriegelände zeichnet sich als in Entfernung von nur rd. 3,5 km von der Innenstadt gelegener Standort durch die qualitativ hochwertige Lage am Stichkanal Linden und am Leineverbindungskanal in unmittelbarer Nähe zu den stadtweit bedeutsamen Naherholungsräumen der Leineau und der Herrenhäuser Gärten aus. Die im Stadtteil Limmer vorhandene Infrastruktur und deren Entwicklungschancen können genutzt werden. Städtebauliches Ziel ist daher die Schaffung eines Wohnquartiers - ergänzt durch gewerbliche Nutzungen an der Wunstorfer Straße -, das die besondere Lage am Wasser nutzt und zur Qualitätsverbesserung des Stadtteiles Limmer beiträgt.

Als Beitrag zum Erhalt und zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität besteht die Aufgabe darin, Einwohnerinnen und Einwohner, besonders junge Familien, durch entsprechende Angebote im Stadtgebiet zu halten und für Zuziehende interessant zu bleiben. Wichtig ist in diesem Sinne auch, das zusätzliche Angebot an Einfamilienhausgrundstücken - dem Nachfrageinteresse entsprechend - räumlich und in unterschiedlichen Lagequalitäten zu verteilen. Die Verbesserung des Angebots an Baugrundstücken entspricht letztlich der regionalplanerischen Aufgabe der Landeshauptstadt Hannover als Oberzentrum mit der Schwerpunktaufgabe "Wohnen". Die Bevölkerungsentwicklung seit 2005 verdeutlicht, dass das Gesamtpaket der städtischen Maßnahmen positive Wirkung zeigt. Auch zukünftig sind erhebliche Anstrengungen erforderlich, um die Entwicklung fortzusetzen und zu stabilisieren. Insbesondere weist der Stadtbezirk Linden-Limmer ein nur sehr geringes, der Stadtteil Limmer gar kein Flächenangebot für eine in den nächsten Jahren zu erwartende Nachfrage.

Mit der Entwicklung der ehemaligen Conti-Flächen bietet sich für die Landeshauptstadt Hannover die Chance, Wohnungen und Arbeitsplätze in attraktiver Lage am Naherholungsraum der Leineaue und verhältnismäßig nah zur Innenstadt gelegen anbieten zu können.

Planungsalternativen sind bezüglich des Standortes nicht gegeben. Inhaltliche Alternativen zum gewählten Planungsziel kommen unter Abwägung aller relevanten Belange ebenfalls nicht in Betracht.