

Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

**b**

In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung  
An den Stadtbezirksrat  
Misburg-Anderten (zur Kenntnis)  
An den Stadtentwicklungs- und  
Bauausschuss (zur Kenntnis)  
An den Ausschuss für  
Umweltschutz und Grünflächen  
(zur Kenntnis)

Nr. 0710/2005

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

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

---

**139. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover,  
Bereich: Misburg-Süd / ehemaliges "Germania"-Gelände  
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

**Antrag,**

1. dem Entwurf der 139. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dessen Begründung zuzustimmen (Anlage 2 zu dieser Drucksache),
2. die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

**Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die damit verfolgten Planungsziele wirken sich in gleichwertiger Weise auf die Belange von Männern und Frauen bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus.

**Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

**Begründung des Antrages:**

Bisherige Drucksachen und Beschlüsse:  
Nr. 0157 / 1998 - Beschluss zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung

## **Verfahren bis zum (ersten) Beratungsverfahren zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Mit dem 139. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist beabsichtigt, im Bereich der ehemaligen Kleingartenflächen auf dem früheren "Germania"-Gelände für das hier ansässige Unternehmen die Erweiterung seiner gewerblich genutzten Bereiche planungsrechtlich zu sichern. Die Fläche wird bereits entsprechend genutzt.

Zur Einleitung des Änderungsverfahrens hatte der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 15. Juli 1999 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung (heute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) beschlossen. Im Rahmen der seinerzeit vom 29. Juli bis 3. September 1999 durchgeführten vorgezogenen Bürgerbeteiligung sind keine Forderungen, Wünsche oder Hinweise von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen.

Die Behörden und Stellen, die öffentliche Belange vertreten, wurden mit Schreiben vom 13. August 1999 um Stellungnahme bis zum 17. September 1999 gebeten. Kritisch hatten sich allein das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt und der BUND geäußert.

### **1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt (GAA), Schreiben vom 03.09.99**

#### Kurzinhalt:

Das GAA weist hin auf die seiner Ansicht nach zu geringen Abstände zu den Wohnhäusern an der Anderter Straße und nordwestlich des Änderungsbereiches. Insbesondere müssten sie vor dem mit der beabsichtigten Nutzung im Zusammenhang stehenden Zu- und Abgangsverkehr geschützt werden. Falls die Wohnnutzung durch eine Anbindung zum Gewerbegebiet tangiert werde, müsse im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine schalltechnische Bewertung des Zu- und Abgangsverkehrs erfolgen. Ferner seien Möglichkeiten der Einschränkung des Nutzungsspektrums zu prüfen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Nutzung, für die die Erweiterung der "Gewerblichen Baufläche" benötigt wird, ist heute schon auf dem ehemaligen "Germania"-Gelände vorhanden. Die Betriebsabläufe stellen sich künftig nicht grundlegend anders dar als heute, das trifft auch für die Anbindung des Erweiterungsgeländes an das Straßennetz zu. Eine Definition des Spektrums der zulässigen Nutzungen müsste erforderlichenfalls auf der Ebene der Bebauungsplanung erfolgen.

### **2. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Schreiben vom 02.09.99**

#### Kurzinhalt:

Der BUND weist auf die Bedeutung der Kleingartenfläche, des Wäldchens südlich des Regenrückhaltebeckens und des Geschützten Landschaftsbestandteils hin, deren Flächen zu unterschiedlichen Anteilen von einer gewerblichen Nutzung in Anspruch genommen werden sollen. Er kritisiert die Ausführungen der Verwaltung im Erläuterungsbericht, wonach die Darstellung nicht parzellenscharf sei. Nach seinen Erfahrungen werde dieser Hinweis einzig dazu verwendet, um den tatsächlich vorhandenen Konflikt im Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren zu verschleiern, um im anschließenden Bebauungsplanverfahren argumentieren zu können, dass die Planung zu weit fortgeschritten sei, als dass die Abgrenzungen noch geändert werden können. Die Überbauung der in Rede stehenden Flächen sei aber grundsätzlich abzulehnen. Zudem sei in der Vergangenheit schon wiederholt vom Grundstückseigentümer bzw. vom ansässigen Unternehmen gegen bestehende Festsetzungen und Auflagen in Genehmigungen verstoßen worden, so dass der BUND die Änderung des Flächennutzungsplanes als Legalisierung der illegalen Handlungen ansehe.

### Stellungnahmen der Verwaltung:

Der Maßstab des Flächennutzungsplanes ist grundsätzlich nicht geeignet, detailgenaue Darstellungen zu treffen. Im vorliegenden Falle wurde in der dem Beteiligungsverfahren zugrunde liegenden Fassung des Erläuterungsberichtes (heute Begründung) ausdrücklich darauf hingewiesen worden, dass nur eine generalisierte Darstellung vorgenommen wird. Insbesondere müsste die Grenze nach Norden, zum vorhandenen Wäldchen, auf der Ebene des Bebauungsplanes definiert werden. Die vom BUND vorgebrachte Kritik an der Darstellungsweise bzgl. an dem Verweis auf die Parzellenunschärfe wird als nicht zutreffend zurückgewiesen.

Bezüglich der Inanspruchnahme des Geschützten Landschaftsbestandteils wird auf die Abschnitte 5 und 6 der Begründung verwiesen. Die Kleingärten bestehen nicht mehr.

Die Darstellungsinhalte des vorbereitenden Bauleitplanes müssen städtebaulichen Gesichtspunkten und der Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Interessen standhalten. Seine Aufgabe ist es indes nicht, Verstöße gegen immissionsschutzrechtliche oder naturschutzrechtliche Bestimmungen zu ahnden.

### **(Erstes) Beratungsverfahren zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Mit der Drucksache Nr. 0901 / 2002 N1 hat die Verwaltung beantragt, dem Entwurf der 139. Änderung des Flächennutzungsplanes zuzustimmen und die öffentliche Auslegung zu beschließen.

Hierzu hatten die Ratsfraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen mit Drucksache Nr. 1734 / 2002 einen Änderungsantrag eingebracht, der folgenden Inhalt hat:

1. Das kleine Wäldchen nahe des Regenrückhaltebeckens (im nordöstlichen Bereich der geplanten Gewerblichen Fläche) wird einschließlich eines ausreichenden Schutzabstandes erhalten.
2. Der naturschutzrechtlich geschützte Bereich der ehemaligen Mergelabbaugrube (im südöstlichen Bereich der geplanten Gewerblichen Fläche) wird einschließlich eines ausreichenden Schutzabstandes erhalten.
3. Für die Bemessung der Kompensation wird der ursprüngliche Zustand der Planfläche einschließlich der ehemaligen, alten, teils waldähnlichen Gehölzbestände innerhalb der Kleingartenanlage zugrundegelegt.
4. Der Puffer (allgemeine Grünfläche) zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung an der Anderter Straße einschließlich der Hinterlieger wird von 60 m auf 100 m erweitert.
5. Die parallel erfolgende Bebauungsplanung ist entsprechend und parzellenscharf anzupassen.

Dazu hatte die Verwaltung mit Drucksache Nr. 1734 / 2002 S1 wie folgt Stellung genommen:

Zu 1.)

Der Flächennutzungsplan stellt Bau- und Freiflächen nur unscharf dar. Bereits nach der gegenwärtigen Fassung der Flächennutzungsplan-Änderung würde das im Änderungsantrag benannte "Wäldchen" ganz überwiegend in der "Allgemeinen Grünfläche" liegen. Über eine geeignete parzellengenaue Festsetzung wird das "Wäldchen" im Bebauungsplan Nr. 1604 rechtsverbindlich gesichert.

Zu 2.)

Eine Reduzierung der im Flächennutzungsplan-Entwurf vorgesehenen "Gewerblichen Baufläche" würde den betrieblichen Erfordernissen des hier tätigen Unternehmens widersprechen.

Zu 3.)

Kompensationsbedarf und Kompensationsmaßnahmen sind abhängig von konkret zu erwartenden Eingriffen und werden daher auf der Ebene des Bebauungsplanes ermittelt.

Zu 4.)

Durch Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels, mit dem sich Schallkonzentrationen verhindern lassen, und durch Niveauangleichung der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes an das tiefer gelegene Gelände mit den heutigen Betriebsanlagen soll etwa zu erwartenden Immissionen wirkungsvoll begegnet werden. Ein größerer Abstand zwischen Wohnnutzung an der Anderter Straße und erweiterter Gewerblicher Baufläche ist daher nicht erforderlich und würde auch die betrieblichen Erfordernisse des ansässigen Unternehmens nicht in genügendem Maße berücksichtigen.

Zu 5.)

Die Forderung nach parzellenscharfer Anpassung des Bebauungsplanes an den Flächennutzungsplan widerspricht dem System der - groben - vorbereitenden und der - detaillierten - verbindlichen Bauleitplanung.

Die Verwaltung hatte empfohlen, dem Änderungsantrag aus den aufgeführten Gründen nicht zu folgen.

Im weiteren Verlauf der Beratungen in den Fachausschüssen wurde der Punkt 4 aus Drucksache Nr. 1734 / 2002 zurückgezogen.

Mit einem weiteren - interfraktionellen - Änderungsantrag (Drucksache Nr. 2503 / 2002) forderten die Ratsfraktionen, den Ratsbeschluss zum 139. Änderungsverfahren solange zurückzustellen, bis die Stadt Hannover die zur Realisierung des neuen Hauptverkehrsstraßennetzes benötigten Flächen im Bereich "Germania"-Gelände erworben hat.

Die vorgenannten Drucksachen haben folgenden Beratungsstand erreicht:  
(SBA = Stadtentwicklungs- und Bauausschuss, AUG = Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen)

Drucksache Nr. 0901 / 2002 N1	AUG 27.09.02:	kein inhaltl. Votum zu dieser DS
	SBA 16.10.02:	einstimmig zugestimmt
Drucksache Nr. 1734 / 2002	AUG 27.09.02:	einstimmig zugestimmt
	SBA 16.10.02:	einstimmig zugestimmt
Drucksache Nr. 2503 / 2002	AUG 27.09.02:	einstimmig zugestimmt
	SBA 16.10.02:	einstimmig zugestimmt

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses wurde der Drucksache Nr. 2503 / 2002 zugestimmt, die Drucksachen Nr. 0901 / 2002 N1 und 1734 / 2002 wurden abgesetzt und sollten erst wieder im Verwaltungsausschuss und im Rat behandelt werden, wenn im Sinne der Drucksache Nr. 2503 / 2002 die betreffenden Grundstücke aufgekauft sind.

Das - negative - Ergebnis der Bemühungen, die für die Neugestaltung des Hauptverkehrsstraßennetzes erforderlichen Grundflächen zu erwerben, hat die Verwaltung mit Drucksache Nr. 2242 / 2003 dargestellt und beantragt, zu beschließen:

1. die Verwaltung wird beauftragt, ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan einzuleiten mit dem Ziel, die Umsetzung des Verkehrskonzeptes Misburg-Anderten im Bereich Misburg-Süd in geänderter Form entsprechend Anlage 2 durchzuführen und
2. die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 979 (Germania) wie folgt durchzuführen: Die im nördlichen Teil bisher festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche für eine Gewerbeerschließungsstraße soll als nicht überbaubare Grundstücksfläche im gewerblich genutzten Bauland festgesetzt und die im südlichen Teil festgesetzten Dauerkleingärten durch

- gewerbliche Nutzungen ersetzt werden.
3. Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt, das 139. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan, Bereich Misburg-Süd/ehemaliges "Germania-Gelände" fortzuführen.

Hierzu beantragten die Ratsfraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen mit Drucksache Nr. 0664 / 2004:

1. Ziel eines Gesamtverkehrskonzeptes für den Stadtteil Misburg - Andernten ist die nachhaltige Entlastung der Einwohnerinnen und Einwohner des Stadtteils von Lärm und Dreck der durchfahrenden LKW und PKW, insbesondere der Anlieger der Anderter Straße in "Jerusalem" und Meyers Garten.
2. Da das Germania-Gelände (Papenburg) zum jetzigen Zeitpunkt nicht zur Verfügung steht, wird die von der Verwaltung vorgeschlagene Lösung über den südlichen Lohweg zur Anderter Straße als Übergangslösung akzeptiert.
3. Die Zu- und Abfahrt vom Papenburg-Gelände direkt auf die Anderter Straße muss unterbunden werden. Ebenso sollte durch geeignete Maßnahmen die Durchfahrt für schwere LKW ab 3,5 To von der Anderter Straße über Meyers Garten in die Gr. Buchholzer Straße erschwert werden um zu verhindern, dass LKW trotzdem am Lohweg nach rechts in die Anderter Straße einbiegen und den Bereich Jerusalem zusätzlich belasten.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, ein F-Planverfahren zur Änderung der Hauptverkehrsstraßenführung durchzuführen, damit der Weiterführung des B-Planes 1158 - Anschluss an die B 65 - und deren GVFG-Finanzierung nichts im Wege steht. In der Begründung zur F-Planung ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich hier um eine Zwischenlösung handelt und letztendlich zur Entlastung von Wohnnutzungen entlang der Anderter Straße eine Führung der Hauptverkehrsstraße über das Germania-Gelände anzustreben ist.
5. Einer Änderung des Bebauungsplanes 979 (Germania) - die bisher festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche für eine Gewerbeerschließungsstraße soll als nicht überbaubare Grundstücksfläche im gewerblich genutzten Bauland festgesetzt und die im südlichen Teil festgesetzten Dauerkleingärten durch gewerbliche Nutzungen ersetzt werden - wird zugestimmt.
6. Das 139. Änderungsverfahren zum F-Plan wird fortgeführt.

Für die Fortführung des 139. Änderungsverfahrens sind relevant der Punkt 3 aus Drucksache Nr. 2242 / 2003 und die Punkte 5 und 6 aus Drucksache Nr. 0664 / 2004).

In der Sitzung am 09.09.2004 hat der Rat die Drucksache Nr. 2242 / 2003 in Verbindung mit Drucksache Nr. 0664 / 2004 beschlossen.

Im Sinne des Punktes 3 des Antrages aus Drucksache Nr. 2242 / 2003 bzw. des Punktes 6 aus Drucksache Nr. 0664 / 2004 soll das 139. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan fortgeführt werden. Der Übersichtlichkeit halber wird eine neue Beschlussdrucksache vorgelegt; die Begründung wurde aktualisiert. Zur Vermeidung eines möglichen naturschutzrechtlichen Konfliktes soll entgegen der Stellungnahme der Verwaltung in Drucksache Nr. 1734 / 2002 S1 (zu Punkt 2) die südliche Abgrenzung der erweiterten Gewerblichen Baufläche so vorgenommen werden, dass der Bereich des Geschützten Landschaftsbestandteils nicht davon erfasst wird - ohne allerdings das Prinzip der grundsätzlichen Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes zu verlassen. Auch die Abgrenzung zum Wäldchen südlich des Regenrückhaltebeckens wird etwas nach Süden verschoben. Des näheren wird hierzu auf die Begründung zum Entwurf der 139. Flächennutzungsplan-Änderung (Abschnitte 3.5 und 5) verwiesen.

#### Naturschutzfachliche Stellungnahme

Das damalige Grünflächenamt hat mit Datum vom 15.03.2002 eine naturschutzfachliche Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1604, der den Gesamtbereich zwischen den Bahnstecken im Norden und Süden sowie der Anderter Straße und dem

Lohweg umfasst, abgegeben. Die 139. Änderung des Flächennutzungsplanes bildet nur einen Teilbereich dieses geplanten Bebauungsplanes. Die naturschutzfachliche Stellungnahme ist in ihren Aussagen - soweit sie deren Änderungsbereich betrifft - auf die 139. Änderung des Flächennutzungsplanes übertragbar und weiterhin aktuell. Sie ist als Anlage 1 dieser Drucksache beigelegt.

**Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das 139. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan fortsetzen zu können.**

61.15  
Hannover / 05.04.2005