

**220. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan
Bereich: Mitte / "Klagesmarkt"**

**Auswertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
von Bürgerinnen und Bürgern,
Entscheidungsvorschlag**

Aufgrund des Beschlusses der Ratsversammlung vom 13.12.2012 wurde die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 220. Änderung des Flächennutzungsplanes nach Bekanntmachung am 19.12.2012 in der Zeit vom 27.12.2012 bis 28.01.2013 durchgeführt.

Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung ging fristgerecht die Stellungnahme einer im Stadtteil List wohnhaften Bürgerin ein. Die Stellungnahme bezieht sich neben dem Bebauungsplan Nr. 1752 ausdrücklich auch auf die Änderung des Flächennutzungsplanes. Über diese Stellungnahme ist im Rahmen dieses Änderungsverfahrens eine Entscheidung erforderlich. **Die Verwaltung regt an, über die Stellungnahme entsprechend den im Folgenden aufgeführten Abwägungsvorschlägen zu entscheiden.**

Weitere rd. 530 Stellungnahmen mit gleichlautendem Inhalt liegen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum genannten Bebauungsplan vor. Die förmliche Entscheidung hierüber wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens getroffen.

Zusammenfassung der Abwägung

Nach sorgfältiger Abwägung der **planungsrechtlich** zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange unter Zugrundelegung der vorliegenden bzw. ermittelten Sachverhalte, insbesondere bezüglich

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- der Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Bedürfnisse der Familien, der jungen, älteren und behinderten Menschen, des Bildungswesens und der Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
- der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),

ferner

- gemäß dem gesetzlichen Auftrag, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 2 BauGB)

bestehen keine durchschlagenden Gründe, das Bauleitplanverfahren nicht abzuschließen. Vielmehr überwiegen in der Gewichtung der verschiedenen Belange gegeneinander und untereinander die Vorteile einer städtebaulich bedeutsamen Siedlungsentwicklung an einem Standort mit herausgehobener Lagegunst und Eignung.

Inhalt der Stellungnahme	Anmerkung der Verwaltung und Abwägungsvorschlag
<p>"Öffentliche Plätze der Stadt, die allen Bürgern gehören, sollten nicht privatisiert werden, sie sollten allen Bürgern zur Verfügung stehen und von ihnen genutzt werden können."</p> <p>"Der Klagesmarkt ist ein geschichtsträchtiger Platz der Stadt. Er sollte auch weiterhin für traditionelle Veranstaltungen nutzbar bleiben, z.B. für das Maifest des DGB."</p>	<p>Die beabsichtigte (Teil)Bebauung des Klagesmarktes ist städtebaulich sinnvoll, da er als Veranstaltungsfläche überdimensioniert ist und mit dem Planungsziel ein wichtiges innerstädtisches Entwicklungspotential aktiviert werden kann, so dass die urbane Qualität des Innenstadtbereichs aufwertet wird. Die stadthistorische Bedeutung des Klagesmarktes wird demgegenüber nicht als so hochrangig bewertet, dass sie eine Bebauung ausschließen würde. Für öffentliche Veranstaltungen stehen ausreichend dimensionierte und geeignete anderweitige Flächen zur Verfügung. Über Alternativstandorte wurde bereits mit den maßgeblich an der 1. Mai-Veranstaltung Beteiligten Konsens erzielt.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
<p>"Der Klagesmarkt hat eine wichtige Bedeutung für die Frischluftzufuhr in der Innenstadt. Diese Funktion muss erhalten bleiben."</p>	<p>Mit einer gezielten gutachterlichen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Frischluftversorgung der Umgebung als unkritisch zu beurteilen sind. Das Ergebnis der Untersuchung wurde in der ausgelegten Begründung zum Entwurf der 220. Änderungs des Flächennutzungsplanes bereits dargestellt.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
<p>"In dieser Innenstadtlage und bei den entsprechenden Grundstückspreisen kann kein preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden, erst recht nicht durch private, an Profit interessierte Investoren. Die <i>'besondere urbane Qualität für die Bewohnerinnen und Bewohner in geringer fußläufiger Entfernung zur Stadtmitte'</i> - Zitat aus dem Bebauungsplan der Stadt - bedeutet nichts Anderes, als dass hier Luxuswohnungen für besser Verdienende entstehen werden zum Nachteil anderer Gruppen. Hierdurch werden sehr wohl auch Genderaspekte berührt."</p>	<p>Der Flächennutzungsplan enthält lediglich die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung. Die Frage eines Angebots an bestimmte Bevölkerungsgruppen bzgl. des Preisniveaus entzieht sich dieser Planungsebene. Das grundsätzliche Planungsziel führt nicht zwangsläufig zu Wohnraum im Hochpreissegment.</p> <p>Der Stellungnahme kann auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht gefolgt werden.</p>
<p>Durch die Höhe der geplanten Bauten wird der Wohn- und Geschäftswert der anliegenden Häuser dadurch gemindert, dass sie beschattet und deutlich dunkler werden. Das gilt insbesondere für die Erdgeschosse und die darin befindlichen Läden und Büros."</p>	<p>Die Frage der Höhe der Gebäude ist keine Angelegenheit des Flächennutzungsplanes. Die zur Vermeidung von Verschattungen notwendigen Abstandsvorschriften enthält die NBauO. Es ist nicht erkennbar, dass für umliegende bestehende Bebauung eine Wertminderung eintreten sollte.</p> <p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Anmerkung der Verwaltung und Abwägungsvorschlag
<p>"In der Stadt Hannover, auch im Innenstadtbereich gibt es einen hohen Leerstand gewerblicher Flächen. Die Schaffung neuer Laden- und Büroflächen ist daher weder nötig noch sinnvoll."</p> <p>"Außerdem: Läden und Büros dienen keineswegs der beabsichtigten Belegung. Belegung von Innenstadtbereichen durch noch mehr und überflüssigen Konsum ist ein sehr fragwürdiges städtebauliches Konzept."</p>	<p>Der angenommene hohe Leerstand gewerblicher Flächen kann von der Verwaltung nicht bestätigt werden. Temporäre Leerstände können unterschiedliche Ursachen haben, sind aber nicht siedlungsstrukturell bedingt.</p> <p>Die Möglichkeiten, neben Wohnnutzung auch Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen unterzubringen, sind demgegenüber nachrangig. Daher stellt der Flächennutzungsplan auch "Wohnbaufläche" dar.</p> <p>Der in der Stellungnahme dargelegten Meinung, Läden und Büros würden nicht der Belegung der Innenstädte beitragen, wird widersprochen. Gerade Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen bilden den Anziehungspunkt für attraktive Innenstädte.</p> <p>Die im Rahmen der vorgesehenen Bebauung mögliche Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung in den Erdgeschossen kann zur urbanen Attraktivitätssteigerung beitragen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
<p>"Eine Ansiedlung von weiteren Geschäften/Praxen etc. am Klagesmarkt bedeutet darüber hinaus eine Konkurrenz für die Geschäfte auf dem Engelbosteler Damm. Dort gibt es bereits jetzt schon immer wieder Leerstand und eine hohe Fluktuation der Betreiber."</p>	<p>Ein neuer Schwerpunkt für Einzelhandelsnutzungen wird nicht vorbereitet. Eine Standortkonkurrenz zum Engelbosteler Damm kann daher auch aufgrund des geringen Umfangs nicht erwartet werden.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
<p>"Der Verkauf des Klagesmarktes ist wirtschaftlich nicht sinnvoll. Die dafür notwendige Beseitigung des darunter liegenden Tiefbunkers wird nach Ihren Angaben, die ich der Presse entnommen habe, ca. 2,5 Mio € kosten. Diese Kosten lassen sich im Übrigen nicht abschätzen, und man kann davon ausgehen, dass sie wahrscheinlich deutlich höher liegen werden.</p> <p>Nimmt man diesen Betrag für die Bunkerbeseitigung aber an, reduziert sich der von der Stadt angestrebte Verkaufspreis (lt. Zeitungsanzeige vom) von 2 523 866,47 € für die 3130 m², die zum Verkauf stehen, auf einen Gewinn von 23 866,47 €. Der angesetzte m²-Preis von durchschnittlich 806,35 € würde dann letztendlich auf 7,62 € gesenkt. Das ist für eine solche Innenstadtlage nicht zu vertreten. Der Verkauf des Areals zu einem solchen Netto-Preis wäre ein Skandal! Ist die Stadt Hannover nicht gehalten, wirtschaftlich zu arbeiten?</p> <p>Es ist außerdem fraglich, ob die Stadt - wie behauptet - dafür in voller Höhe EFRE-Mittel erhalten kann und wird."</p>	<p>Im Vordergrund des Planungsziels steht eine städtebauliche Aufwertung des innenstadtnahen Bereichs. Wirtschaftliche Aspekte sind nicht vorrangig.</p> <p>Finanzierungsfragen bzgl. der Realisierung des Planungsziels stehen nicht im Zusammenhang mit der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Anmerkung der Verwaltung und Abwägungsvorschlag
<p>"Die Beseitigung von Bunkern ist sehr aufwendig. Bei Sprengungen von Weltkriegsbunkern gibt es immer wieder unerwartete Schwierigkeiten, wenn die Bausubstanz falsch eingeschätzt worden ist etc. Ein gutes Beispiel ist der Bunker im hannoverschen Zooviertel, der zurzeit nach und nach gesprengt wird. Dort gibt es erhebliche Erschwernisse, zeitliche Verzögerungen und ungeplanten Mehraufwand, der sich natürlich auch auf die Kosten auswirkt."</p>	<p>Dass die erforderliche Beseitigung des auf dem südlichen Teil des Klagesmarktes vorhandenen Tiefbunkers mit einem erhöhten Aufwand verbunden ist, kann nicht bestritten werden. Daraus ergeben sich allerdings keine Gründe, die dem Planungsziel der 220. Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich entgegenstehen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
<p>"Der Tiefbunker am Klagesmarkt ist einzigartig und ein wichtiges Zeugnis des 2. Weltkrieges. Er sollte erhalten und unter Denkmalschutz gestellt werden. Denkbar wäre z.B. eine Nutzung als Museum oder Ähnliches. Noch in den 70er Jahren ist der Klagesmarkt-Bunker z.B. für Künstlerateliers genutzt worden."</p>	<p>Der zu entfernende Bunker besitzt keine Denkmaleigenschaften. Interessenten für eine anderweitige Nutzung, die mit der angestrebten Bebauung vereinbar wäre, liegen nicht vor.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>"Ganz sicher bedarf der Klagesmarkt einer Umgestaltung. Um ihn und das gesamte umliegende Quartier aufzuwerten und zu beleben, ist eine Bebauung aber nicht das Mittel der Wahl. Viel sinnvoller wäre es, z.B. durch eine mobile Begrünung dort einen Raum zu schaffen, der zum Aufenthalt einlädt. In diesem Teil der Stadt fehlen im Übrigen ganz besonders nicht kommerzielle Angebote für Jugendliche wie z.B. ein Bolzplatz, eine Skaterbahn oder Ähnliches."</p> <p>"Moderner Städtebau plant lebenswerte Städte, in denen öffentliche Plätze zur Verfügung stehen für die dort wohnenden Menschen, für Begegnungen und Veranstaltungen, für kulturelle und sportliche Aktivitäten - für das Gemeinwohl eben. Der Klagesmarkt mit seiner zentralen Innenstadtlage im Herzen Hannovers ist dafür hervorragend geeignet."</p>	<p>Die eingeleiteten Bauleitplanverfahren setzen die Ergebnisse der Diskussionen im Rahmen des öffentlichen Planungs- und Informationsprozesses "Hannover City 2020+" und der daraufhin getroffenen Entscheidungen um. In der planerischen Entscheidung wurde der angestrebten Entwicklung gegenüber der Neugestaltung für Freizeit-zwecke eine größere Bedeutung zugemessen.</p> <p>Der Anregung bzw. den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>