159. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover Bereich: Südstadt / Südbahnhof

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Umwandlung eines Gewerbegebietes und einer Vorbehaltsfläche für die Bundesbahn in Gewerbliche Baufläche sowie Sonderbaufläche.

1. Anlass der Planung:

Der gesamte Änderungsbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet sowie – zu großen Teilen überlagernd – als „Fläche für die Eisenbahn“ dargestellt.

Entstanden ist dieses Gewerbegebiet durch die Ansiedlung von Betrieben, die ursprünglich auf Gleisanschluss am Güterbahnhof „Südbahnhof“ angewiesen waren. Seither hat sich – bedingt durch die abnehmende Bedeutung des bahnbetriebenen Güterverkehrs – die Betriebsstruktur gewandelt. Nur noch wenige Betriebe nutzen einen Gleisanschluss. Überwiegend hat der Bereich inzwischen den Charakter eines wohnungsnahen Gewerbegebietes angenommen. Er wirkt ungeordnet und ist teilweise mangelhaft erschlossen.
Mit der Aufstellung der Bebauungsplanes Nr. 1679 wird das Ziel verfolgt, den Bereich des Gewerbegebietes Südbahnhof städtebaulich neu zu ordnen: Die Erschließung soll verbessert werden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sollen dem gegenwärtigen Nutzungsspektrum und den sich daraus ergebenden Entwicklungen gerecht werden. Es soll ermöglicht werden, einen ortsansässigen Baumarkt um- und zusätzlichen Einzelhandel anzusiedeln.

Dazu soll der nördliche Bereich des Änderungsbereiches von „Gewerbegebiet“ in „Gewerbliche Baufläche“, der Bereich des ehemaligen Kertess-Geländes in „Sonderbaufläche für den Einzelhandel“ sowie im Süden in „Gewerbliche Baufläche“ umgewandelt und die Vorbehaltsflächen für die Deutsche Bahn AG „Fläche für die Eisenbahn“ im Flächennutzungsplan gelöscht werden. Des weiteren soll das Symbol für einen städtischen Werkhof verschoben werden, um die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

2. Städtebauliche Situation:

Der Änderungsbereich ist durch die Straße Am Südbahnhof im Norden und die Bundesbahntrasse im Osten begrenzt. Die Feuerwache 3 am Altenbekener Damm bildet die südliche und die Straßen Jordanstraße, An der Weide, Spielhagenstraße, Tiestestraße und Große Düwelstraße die westliche Grenze des Änderungsbereiches.

Das Gebiet ist durch den Öffentlichen Nahverkehr mit der Buslinie 121 über die Haltestelle Heinrich-Heine-Straße und den Linien 128 und 134 sowie den Stadtbahn-Linien 4,5,6 und 11 über die Haltestelle Braunschweiger Platz erschlossen.

An das städtische Hauptverkehrsstraßennetz ist der Änderungsbereich über die Straßen Bischofsholer Damm bzw. Hans-Böckler-Allee angeschlossen. Über diese Straßen sind auch die Bundesstraßen sowie die Autobahnen zu erreichen.

3. Planungsrechtliche und naturschutzrechtliche Vorgaben:
3.1. Regionales Raumordnungsprogramm von 1996:

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) von 1996 wurden keine besonderen Festlegungen für diesen Bereich getroffen.

3.2. Stadtbiotopkartierung / Landschaftsrahmenplan:

Der Landschaftsrahmenplan wird derzeit überarbeitet und die Zielvorstellungen überprüft. Der zur Zeit verbindliche Landschaftsrahmenplan gibt als Entwicklungsziele für die Erholung in Grün- und Freiräumen die Neuschaffung von Grünflächen unter Aufgabe der derzeitigen Nutzung für den Bereich des Güterbahnhofes Süd und die Neuanlage, Verbesserung, Ergänzung eines Grünzuges bzw. einer Grünverbindung von der Eilenriede über die Bult bis zur Spielhagenstraße und vom Landschaftsschutzgebiet am Kinderkrankenhaus auf der Bult bis zur Straße An der Weide vor.
Als Pflege- und Entwicklungsziele für Arten und Lebensgemeinschaften wird die Förderung von linienhaften, hauptsächlich aus Straucharten aufgebauten Gebüschen und Hecken, von linienhaften, hauptsächlich aus Baumarten aufgebauten Gehölzen und von vorwiegend aus Stauden aufgebauter Ruderalvegetation entlang der Bahnlinie vorgegeben.

3.3. Bebauungsplan:

Die Deutsche Bahn AG hatte mit der Landeshauptstadt Hannover ein Konzept für die Entwicklung des Südbahnhofes erarbeitet und abgestimmt. Kernstück dieses Konzeptes war u.a. eine neue Erschließungsstraße, deren Realisierung eine ohnehin geplante Verlagerung des Baumarktes im Norden voraussetzte. Dieses Konzept sollte durch die Bebauungspläne Nr. 1533 und Nr. 621, 1. Änderung planungsrechtlich umgesetzt werden und die Bebauungspläne Nrn. 620 und 621 in Teilen ersetzen.

Der für die Umsetzung erforderliche städtebauliche Vertrag konnte jedoch nicht geschlossen werden.

Mittlerweile gibt es ein neues Entwicklungskonzept, welches zur Entlastung der Südstadt und für die Neuordnung des Gebietes ebenfalls den Bau einer Erschließungsstraße vorsieht, deren Trasse von der Straße Am Südbahnhof nach Süden über das Aurelis Real Estate Grundstück bis zur Straße An der Weide führt. Langfristig soll diese Straße einen zusätzlichen Anschluss in Verlängerung der Tiestestraße erhalten.
Die Realisierung des Straßenbaus soll durch einen städtebaulichen Vertrag und einen Erschließungsvertrag, in denen die Verpflichtung zur Finanzierung geregelt wird, mit der Grundstückseigentümerin bzw. einem konkreten Investor gesichert werden. Dies gilt auch für den Ausbau des Knotenpunktes an der Jordanstraße außerhalb des Plangebietes, falls die neuen Verkehrsströme dies erforderlich machen. Im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan wird ein diesbezügliches Verkehrsgutachten weiter konkretisiert werden.

Darüber hinaus ist die Verlagerung des Baumarktes sowie die Ansiedlung eines SB Warenhauses auf dem ehemaligen Kertessgelände beabsichtigt. Dieses Konzept soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1679 planungsrechtlich umgesetzt werden.

4. Vorbelastungen:

4.1 Altlasten:

Im Änderungsbereich liegt ein Grundstück der Deutschen Bahn AG – ehemaliges Kertess-Gelände – auf dem über einen langen Zeitraum hinweg Lösungsmittel, die vorwiegend in chemischen Reinigungen verwendet wurden, in den Boden eingeleitet wurden.
In dem aus Kiesen und Sanden bestehenden Grundwasserleiter sind sie bis auf die darunterliegende Ton- bzw. Mergelschicht abgesackt und haben sich dort als Phase abgelagert. In Richtung Innenstadt bzw. Leine ist das Grundwasser durch diese leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffe großflächig verunreinigt worden.

Seit Ende der 80er Jahre wird der Schadensfall Kertess-Chemie altlastentechnisch bearbeitet. Seit 1994 wird das Gelände in erheblichem Umfang mit Hilfe verschiedener Techniken gesichert und dekontaminiert. Spätestens seit der Umschließung des Grundstückes durch eine Dichtwand in 1994/1995, die bis in die wasserundurchlässige Tonsteinschicht reicht, sowie einer zusätzlichen Absenkung des Grundwasserspiegels innerhalb der Dichtwand, strömt kein mit Schadstoffen belastetes Grundwasser mehr vom Gelände ab. Parallel dazu wurden mit der Grundwasserbehandlung sowie der Bodenluftabsaugung und der Schwerphasenentnahme sehr effektive Sanierungsmaßnahmen eingeleitet, die zum derzeitigen Zeitpunkt weit mehr als 95% des ehemals vorhandenen Schadstoffpotenzials aus dem Untergrund entfernt haben.

Nach Auffassung der Gutachter lässt der heutige Sanierungsstand zu, dass das Grundstück einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden kann. Mit einem Pufferzonenkonzept soll im Hinblick auf eine neue Nutzung das zentrale Ziel der vollständigen Vermeidung jedweder Gefährdung für den Menschen durch eine im tiefen Untergrund verbleibende Restkontamination erreicht werden.

Mit dem Pufferzonenkonzept werden durch:

- einen weitestgehend ausgereinigten oberen Anteil des Grundwasserleiters
- eine weitestgehend ausgereinigte ungesättigte Bodenzone und
- bautechnische Maßnahmen, wie zum Beispiel die Oberflächenversiegelung, die Aufständerung der Gebäude und die Durchlüftung der Hohlräume unterhalb der Gebäude

mögliche Transferpfade von vornherein unterbunden, so dass theoretisch denkbare Gefährdungen gar nicht erst entstehen können.

Im Bereich entlang der Bahndammtrasse auf Höhe der Kreuzung Spielhagenstraße/An der Weide können aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung und im Untergrund vorhandener Auffüllungen Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden.

Dem Verdacht müsste durch Bodenuntersuchungen hinsichtlich der geplanten Nutzung im Vorfeld der Bebauung nachgegangen werden.

In einigen Bereichen entlang der geplanten Querverbindung von der Tiestestraße zur neuen Straßentrasse am Südbahnhof befinden oder befanden sich Verdachtsflächen, von denen eine Bodenkontamination ausgegangen sein kann. Auch hier können Auffüllungen mit Verunreinigungen vorkommen.

4.2 Lärm:

Das Plangebiet wird durch den Lärm der Eisenbahnstrecke Hannover – Göttingen belastet. Für den Streckenabschnitt wird ein Beurteilungspegel von Lme = 72 dB(A) tags und nachts angegeben. Aktiver Lärmschutz ist nicht vorhanden. Angesichts dieses hohen Schallpegels bietet es sich für das Plangebiet an, eine unsensible Nutzung wie z.B. Gewerbe vorzusehen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete liegen bei 65/55 dB(A) tags/nachts. Die Lärmbelästigungen durch den Eisenbahnverkehr liegen über diesen Werten, sind aber noch vertretbar.
Auch die Wohn- und Freiraumnutzung „An der Weide“ ist durch verkehrsbedingte Immissionen von Bahn- und Individualverkehr erheblich beeinträchtigt. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts wird derzeit bis zu einem Wert von 61,2/51 dB(A) tags/nachts überschritten.

5. Einzelhandel:

Die Ansiedlung von neuen, großen Einzelhandelsbetrieben erfordert eine sorgfältige Prüfung hinsichtlich ihrer städtebaulichen und verkehrlichen Integration und ihrer Verträglichkeit auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur des Stadtteiles und der Stadt.

Cima Gutachten:

Ein von der Cima erstelltes Gutachten über die Einzelhandelsituation in allen Stadtteilen Hannovers konstatiert für den Stadtbezirk Südstadt / Bult einen hohen Handlungsbedarf. Es liegt derzeit ein offenes Umsatzpotential in dem Stadtbezirk vor, das heute per Saldo in andere Stadtteile abfließt. Die Stadtteile Südstadt und Bult weisen einen Kaufkraftabfluss auf, der Potentiale für eine Verdichtung der Nahversorgung enthält.

Der Standort auf dem Gelände des Südbahnhofes bietet die Möglichkeit, hier Betriebe anzusiedeln, die hinsichtlich ihrer Verkaufsfläche und Ihres Verkaufsangebotes den heutigen Marktanforderungen entsprechen und damit die Gesamteinzelhandelssituation insbesondere auf dem Lebensmittelsektor aufwerten. Der Standort befindet sich in direkter Nachbarschaft zu den Wohngebieten und ist somit fußläufig zu erreichen. Die verkehrliche Erschließung für den Kunden- und Lieferverkehr ohne Beeinträchtigung der Wohnnutzung ist gesichert, wenn die Grundstücke über die neue Erschließungsstraße erschlossen werden.

Standortgutachten:

Als Grundlage für die Bauleitplanung kann ein Gutachten herangezogen werden, dass u.a. die Verträglichkeit der Ansiedlung eines SB-Warenhauses mit 5000 m² Verkaufsfläche in Verbindung mit weiteren rd. 6000 m² Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen sowie den Bau eines Bau- und Gartenmarktes auf die Einzelhandelsstruktur in der Südstadt und Hannover untersucht hat.
Das Gutachten der GFK prisma vom Oktober 2004 kommt hinsichtlich der Verträglichkeit zu dem Ergebnis, dass Auswirkungen insbesondere in den Einkaufsbereichen Hildesheimer Straße und Marienstraße / Sallstraße zu erwarten sind. An diesen Standorten könnten Gesamtumsatzverteilungen zwischen 7,3 – 8,7 % (Hildesheimer Straße) und zwischen 8,8 – 10,1 % (Marienstraße / Sallstraße) verzeichnet werden. In der Rechtsprechung wird von einem Umverteilungsschwellenwert von 10% gesprochen, ab dem erhebliche Auswirkungen erwartet werden können.

Das geplante SB-Warenhaus sei aber aufgrund des ermittelten Umsatzvolumens geeignet, die bisher abfließende Kaufkraft aus dem Stadtteil zu binden.

6. Planungsziele:

Die Ausrichtung des Gebietes auf Betriebe, die den Bahnanschluss nutzen oder darauf angewiesen sind, hat sich an diesem Standort bereits in der Vergangenheit als nicht tragfähig erwiesen.

Angestrebt wird, das Gebiet auf wohnungsnahes Gewerbe hin auszurichten, das in begrenztem Umfang Versorgungsfunktionen für die Südstadt übernimmt und von dem nur geringe Störungen auf die benachbarte Wohnbebauung ausgehen.

Mit der Darstellung einer Sonderbaufläche für den Einzelhandel ist die Ansiedlung zusätzlichen Einzelhandels beabsichtigt, wodurch die Versorgung in der Südstadt insbesondere auf dem Lebensmittelsektor optimiert werden soll.

Vor diesem Hintergrund soll der im Flächennutzungsplan als „Gewerbegebiet“ dargestellte Änderungsbereich in „Gewerbliche Baufläche“ sowie eine Sonderbaufläche für den „Einzelhandel“ geändert, sowie das Symbol für den städtischen Werkhof verschoben werden.

7. Ökologische Risikoabschätzung / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt:

Im Rahmen der Stadtbiotopkartierung wird für den Änderungsbereich keine besondere Bedeutung festgestellt. Der Landschaftsrahmenplan sieht als Maßnahmen hauptsächlich die Schaffung von Grünverbindungen vom Änderungsbereich zur Eilenriede vor.

Da der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan bereits als „Gewerbegebiet“ dargestellt ist, eine weitgehende Versiegelung der Flächen somit möglich und in weiten Teilen auch erfolgt ist und durch die beabsichtigte Änderung auch weiterhin möglich sein wird, ergeben sich als deren Folge keine weiteren nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

Im weiteren Verfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die sich mit den einzelnen Schutzgütern im Detail auseinandersetzen wird und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst werden.

8. Flächenbilanz:

Gewerbegebiet	-	25,98	ha
Gewerbliche Baufläche	+	21,13	ha
Sonderbaufläche	+	4,85	ha

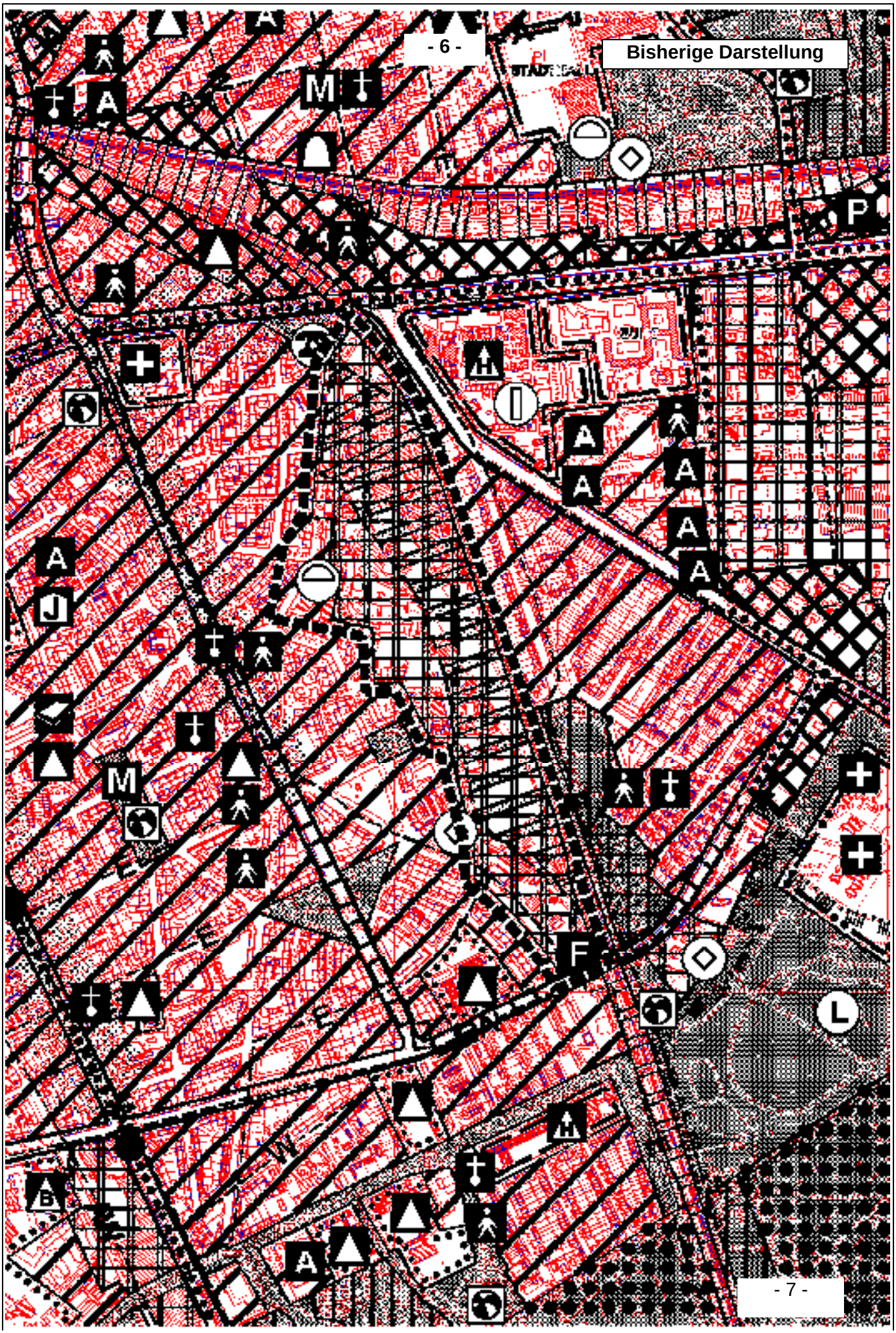
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung aufgestellt:

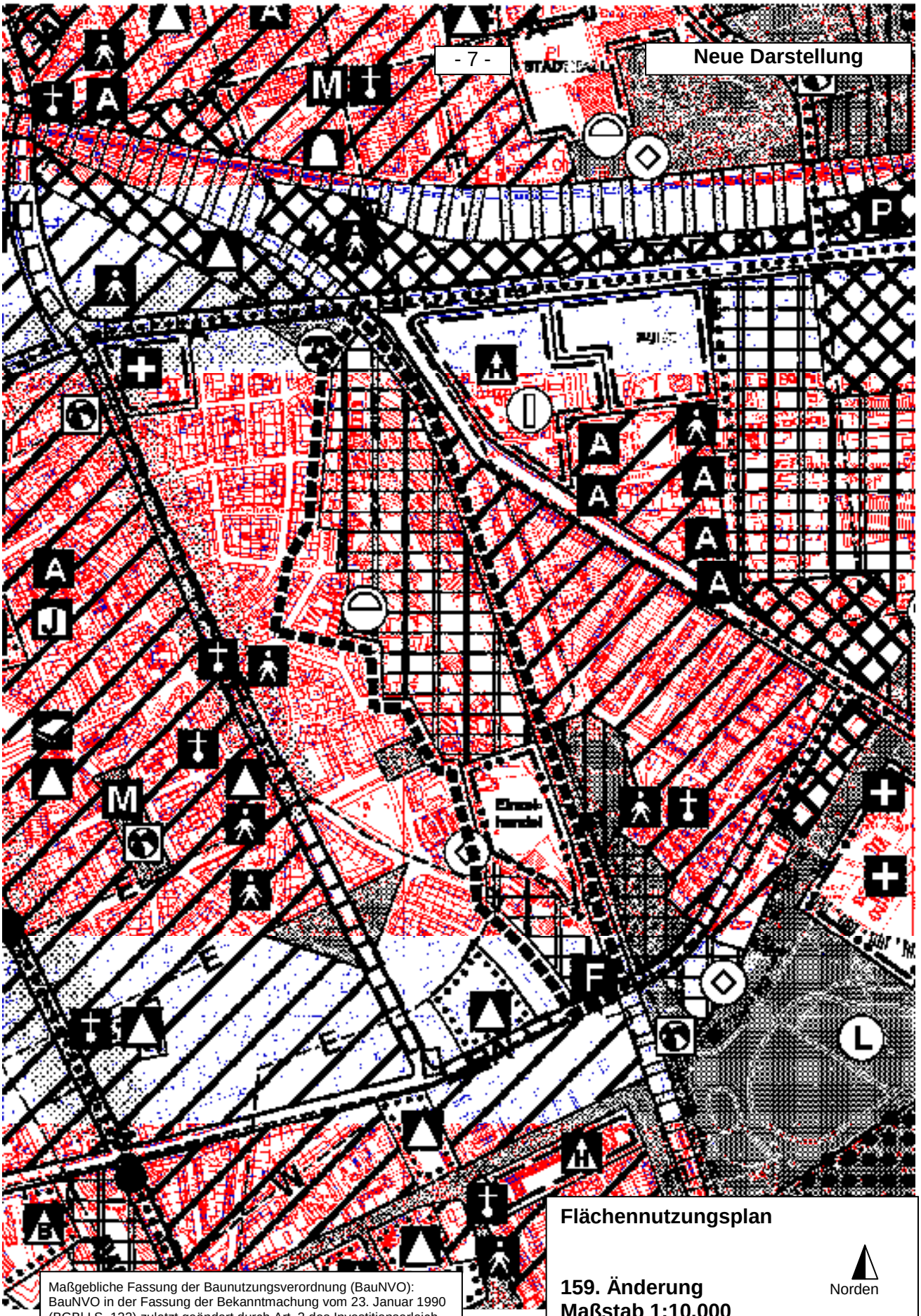
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Flächennutzungsplanung

Hannover, den

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Bisherige 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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Flächennutzungsplan

159. Änderung
Maßstab 1:10.000
04/05

Norden

P L A N Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

(Verkleinerung)

ART DER NUTZUNG

BAUFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHE
GEMISCHTE BAUFLÄCHE
GEWERBLICHE BAUFLÄCHE
GEWERBEGEBIET
INDUSTRIEGEBIET
SONDERBAUFLÄCHE

Soziale Zwecke — SOZ
EXPO / Gemischte Bauflächen — EXPO / M
EXPO / Gewerbliche Bauflächen — EXPO / G

SONDERGEBIET
FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE
WALDFLÄCHE
KLEINGARTENFLÄCHE
SPORTFLÄCHE
FREIBAD
FRIEDHOF
WASSERFLÄCHE
LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHEN

HAUPTVERKEHRSSTRASSE
FLÄCHE FÜR DIE EISENBAHN
STADTBAHN
U - BAHN

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
NATURSCHUTZGEBIET
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

MASSNAHMEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT

FLUGHAFEN : BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICHE
SIEDLUNGSZONE 1
SIEDLUNGSZONE 2
SIEDLUNGSZONE 3
IMMISSIONSSCHUTZ

KENNZEICHNUNGEN

SENKUNGSGEBIET
FLÄCHE MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN

ÄNDERUNGSBEREICH

EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

AUSBILDUNG

SCHULE-ALLGEMEINBILDEND
SCHULE-BERUFSBILDEND
HOCHSCHULE

SOZIALES UND GESUNDHEIT

KINDERTAGESSTÄTTE
JUGENDHEIM
ALTENEINRICHTUNG
KRANKENHAUS
GESUNDHEITSAMT

KULTUR UND FREIZEIT

KIRCHLICHES GEMEINDEZENTRUM
THEATER, MUSEUM
FREIZEITHEIM
STÄDTISCHE BÜCHEREI
HALLENBAD
BADEPLATZ
SPIELPARK
FESTPLATZ

VERKEHR

GROSSPARKPLATZ
UMSTEIGE - EINRICHTUNG

SONSTIGE EINRICHTUNGEN

KOMMUNALVERWALTUNG
FEUERWEHR
ZIVILSCHUTZ
BEREICH MIT MARKTFUNKTION
WOCHENMARKT
CAMPINGPLATZ

VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

ELEKTRIZITÄTSWERK
UMSPANNWERK
FERNHEIZWERK
GASBEHÄLTER
WASSERBEHÄLTER
KLÄRANLAGE
ABWASSERPUMPANLAGE
SCHLAMMLAGERPLATZ
REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN
STÄDTISCHER WERKHOF
FERNSPRECHVERMITTLUNGSSTELLE
HUBSCHRAUBERLANDEPLATZ
ERDÖLPUMPE
WINDENERGIEANLAGE

LEITUNGEN :

ELEKTRIZITÄT	--- E ——
FERNHEIZUNG	--- H ---
GAS	--- G ---
WASSER	--- W ---
ABWASSER	--- A ---
ERDÖLLEITUNG	--- ÖL ---