139. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bereich: Misburg-Süd / ehemaliges "Germania"-Gelände

Begründung

Hinweis: Das 139. Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist vor dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden. Gemäß der Übergangsregelung des § 233 Abs. 1 i.V.m. § 244 Abs. 1 BauGB in der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung wird dieses Änderungsverfahren nach den Vorschriften dieses Gesetzes in der bisher geltenden Fassung zu Ende geführt.

1. Anlass der Änderung

Zur städtebaulichen Neuordnung des Geländes des ehemaligen Zementwerkes "Germania" war das 9. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt worden. Die Änderung trat am 2.11.1988 in Kraft. Im Zuge des damaligen Änderungsverfahrens wurden auch die auf dem Betriebsgelände vorhandenen Kleingärten als "Kleingartenfläche“ dargestellt. Diese Kleingärten sind nicht mehr vorhanden.

Das auf dem ehemaligen "Germania"-Gelände ansässige Unternehmen benötigt weitere Flächen im Bereich der vorgenannten ehemaligen Kleingartenfläche. Das Vorhaben wird aus städtebaulicher Sicht wie aus Sicht der Wirtschaftsförderung unterstützt, da hiermit Gewerbeflächenpotential sinnvoll genutzt und ein bestehendes hannoversches Unternehmen am Standort gestärkt werden kann.

2. Städtebauliche und landschaftliche Situation

Die 139. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Gewerbe- und Industriegebiet Misburgs, östlich der Anderter Straße, im mittleren Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes des Zementwerkes "Germania“ lokalisiert. Der überwiegende Teil war bis 1998 kleingärtnerisch genutzt. Im Norden hat sich zum Regenwasserrückhaltebecken ein kleines Wäldchen gebildet. Abgesehen von diesen beiden Bereich werden die Flächen im Norden und Osten der ehemaligen Kleingärten gewerblich bzw. industriell genutzt. Südöstlich des früheren Kleingartenbereiches ist als Teil der ehemaligen Mergelabbaugrube ein "Geschützter Landschaftsbestandteil“ gelegen. Am Westrand des Änderungsbereiches, an der Anderter Straße, sind einige Wohnhäuser vorhanden.

3. Planungs- und naturschutzrechtliche Vorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Weder das geltende Regionale Raumordnungsprogramm 1996 für den Großraum Hannover noch der Entwurf des im Neuaufstellungsverfahren befindlichen Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 enthalten Festlegungen für den Änderungsbereich.

3.2 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 979 (in Kraft getreten 15.11.1989) setzt für den ehemaligen Kleingartenbereich "Dauerkleingärten“ fest, nördlich davon "Öffentliche Grünfläche“, westlich, südlich und östlich des früheren Kleingartenbereichs "Private Grünfläche“.

3.3 Landschaftsrahmenplan

Als Pflege- und Entwicklungsziel für Arten und Lebensgemeinschaften wird nördlich und südlich der früheren Kleingartenanlagen die Förderung ruderalisierter Standorte vorgeschlagen.

Als Entwicklungsziel für die Erholung wird die "Neuschaffung von Grünflächen unter Aufgabe der bisherigen Nutzung“ gefordert.

Der Änderungsbereich liegt in einem Gebiet mit mittlerer bis geringer realer Grundwasserneubildungsrate (75-180 mm/a bzw. 0-175 mm/a, s. Landschaftsrahmenplan, Karte 3.3-7). Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch bis mittel (Landschaftsrahmenplan, Karte 3.3-8).

Luftbild 2001

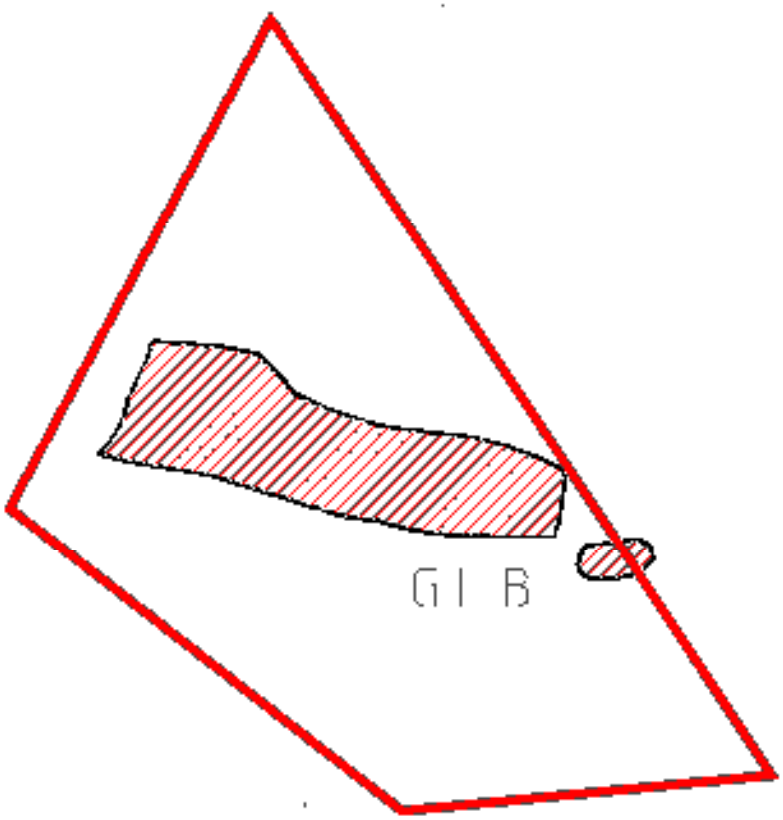
3.4 Landschaftsplan

Das Gutachten zum Landschaftsplan Misburg/Anderten (März 1993) bezeichnet den Änderungsbereich als Fläche mit besonderer Bedeutung für das Naturerleben in der Stadt (Karte 16). Es schlägt die Sicherung / Entwicklung einer Grünachse vom Südteil des Geländes der ehemaligen Erdöl-Raffinerie DEURAG-NERAG über den Änderungsbereich hinweg nach Osten führend vor. Dieses Ziel wird mit mit der 139. Änderung des Flächennutzungsplanes beachtet und umgesetzt.

Das städtebaulich/landschaftsplanerische Rahmenkonzept Misburg-Anderten (Oktober 1993) enthält keine spezifischen Aussagen für den Änderungsbereich.

3.5 Geschützter Landschaftsbestandteil / besonders geschützte Biotope

Dem Änderungsbereich benachbart ist der südwestlichste Teil der ehemaligen Mergelgrube der "Germania Zementwerke" seit 1987 "Geschützter Landschaftsbestandteil“ nach § 28 NNatSchG. In dessen mittleren Bereich ist ein nach § 28 a NNatG besonders geschütztes Biotop gelegen.



Abgrenzung des Geschützten Landschaftsbestandteils mit Eintragung der besonders geschützten Biotope (schraffiert).

4. Vorbelastungen

Für den Änderungsbereich selbst sind keine Flächen mit Altlasten bekannt. Die östlich des Änderungsbereiches gelegene ehemalige Mergelgrube ist verfüllt worden. Durch die industrielle Nutzung muss dort lt. historischer Recherche mit Belastungen durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Aromate (BTEX) sowie leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe gerechnet werden. Tatsächliche Belastungen wurden bisher nicht festgestellt.

Westlich des Änderungsbereiches ist ein an der Anderter Straße gelegener bis 1980 betriebener Schrottplatz von Relevanz. Durch den Betrieb könnten Belastungen durch MKW sowie Aromate stattgefunden haben. Beeinträchtigungen konnten auch hier bisher nicht festgestellt werden.

Der östlichste Teil des Änderungsbereiches erfasst einen Teil einer Altablagerung (verfüllte ehemalige Mergelgrube). Vor Baumaßnahmen in diesem Bereich ist die Standsicherheit zu prüfen, ferner sind Untersuchungen von Boden, Bodenluft und Grundwasser bzgl. eventueller Belastungen mit PAK und leichtflüchtigen halogenisierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) erforderlich.

Im weiteren Umfeld befinden sich westlich bzw. nordwestlich weitere Verdachtsflächen, auf denen Belastungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers vor allem von LHKW festgestellt worden sind. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es auf der Planungsfläche - über den Grundwasserpfad - zu Belastungen mit diesen Schadstoffen kommt.

Eine Kennzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB als für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden **erheblich** mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist nach dem oben Ausgeführten nicht erforderlich.

5. Planinhalt

Der Flächennutzungsplan stellt heute für den Änderungsbereich im wesentlichen "Kleingartenfläche“, im übrigen "Allgemeine Grünfläche“ dar. Mit der 139. Änderung des Flächennutzungsplanes soll mit der Darstellung "Gewerbliche Baufläche“ der gewerblich nutzbare Bereich erweitert werden, um der Standortsicherung für das in diesem Gebiet vorhandene Unternehmen zu dienen. Konkret soll die Fläche als Wertstofflagerstätte dienen. Das Projekt liegt damit nicht zuletzt im öffentlichen Interesse.

Zugleich mit der Erweiterung der "Gewerblichen Baufläche“ soll ein breiterer Streifen "Allgemeine Grünfläche“ die erforderliche Pufferzone zwischen der gewerblichen Nutzung und der an der Anderter Straße vorhandenen Wohnnutzung bilden und der Verbindung mit den weiter östlich gelegenen Freiflächen am östlichen Stadtrand dienen. Dieser, etwa 60 m breite Streifen ist in Anbetracht der vorgesehen Art der gewerblichen Nutzung (Lagerfläche) ausreichend dimensioniert.

Die südliche Abgrenzung der darzustellenden, erweiterten "Gewerblichen Baufläche" ist - bei Beibehaltung des Prinzips der grundsätzlichen Parzellenunschärfe der Darstellungen des Flächennutzungsplanes - so gewählt, dass der angrenzende "Geschützte Landschaftsbestandteil" räumlich davon nicht erfasst wird. Sofern Teile dieses Gebietes aus betrieblichen Gründen dauerhaft in Anspruch genommen werden sollen und einer planungsrechtlichen Absicherung für

diesen Zweck bedürfen, ist eine entsprechende Entwicklung von Bebauungsplan-Festsetzungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes möglich, sofern und soweit in einem entsprechenden förmlichen Verfahren ein Teilbereich des Geschützten Landschaftsbestandtteils aus der Unterschutzstellung entlassen wird.

Auch im Norden wird die Abgrenzung so vorgenommen, dass das vorhandene Wäldchen südlich des Regenrückhaltebeckens außerhalb der Bauflächen-Darstellung bleibt.

Mit der Neudarstellung der "Allgemeinen Grünfläche“ im Norden, Westen und Süden der erweiterten "Gewerblichen Baufläche“ wird auch eine wesentliche Zielvorstellung des Landschaftsplanes Misburg-Anderten (s.o.) als Teil einer großräumigen Grünverbindung zwischen Mittellandkanal und Seckbruch umgesetzt.

6. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

6.1 Grundwasser und Boden

Die Flächen im Änderungsbereich sind bisher zum größeren Anteil unversiegelt. Mit der Verwirklichung des Planungszieles wird bei weiterer Verdichtung und bei Überbauung die natürliche Bodenfunktion weitgehend aufgehoben werden. Das betrifft potentiell im wesentlichen die Grundwasserneubildung. Allerdings ist die reale Neubildungsrate eher gering (s.o.), so dass die zu erwartenden Versiegelungen von entsprechend geringerem Gewicht sind.

6.2 Pflanzen- und Tierwelt

Der Änderungsbereich wurde seit Jahrzehnten überwiegend kleingärtnerisch genutzt. Bedeutende Pflanzen- und Tiergesellschaften kommen hier nicht vor. Gewisse Lebensraumbedeutung hat der Westteil des Änderungsbereiches mit seinem prägenden Gehölzbestand. Diese Flächen liegen zum weitaus überwiegenden Teil in dem als "Allgemeine Grünfläche" darzustellenden Bereich. Bei einer Bebauung im Bereich der darzustellenden "Gewerblichen Baufläche" kommt es zu einer Einschränkung der Lebensräume für Kleinsäuger, Vögel und Insekten.

6.3 Klima und Luft

Durch die beabsichtigte Art der Nutzung (Lagerfläche) wird das Lokalklima nur geringfügig beeinflusst.

6.4 Landschaftsbild

Zwar wird der freie Landschaftsraum durch eine gewerbliche Nutzung eingeschränkt, andererseits kann durch die Anlage öffentlicher Grünflächen eine neue Erlebnisqualität und Zugänglichkeit zur freien Landschaft geschaffen werden.

7. Bewältigung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG ist über Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereits auf der Ebene der Bauleitplanung im Wege der Abwägung zu entscheiden.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind selbst keine Eingriffe in Natur und Landschaft, jedoch schaffen sie zusammen mit den Festsetzungen der aufzustellenden Bebauungspläne die rechtlichen Rahmenbedingungen dafür. Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft u.a. durch geeignete Darstellungen als Flächen im Flächennutzungsplan. Aus diesem Grunde ist eine der Planungsebene des Flächennutzungsplanes angemessene Vorklärung der Eingriffsregelung vorzunehmen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft gelten folgende Ziele, die auch in dieser Reihenfolge zu prüfen sind:

1.) Vermeidung,
2.) Minimierung,
3.) Ausgleich

Zu 1.) Vermeidung

Das Potential an Flächen für gewerbliche Nutzungen in Hannover ist gering. Es besteht die Notwendigkeit, zur Standortsicherung ansässiger Unternehmen beizutragen. Ein Verzicht auf eine Erweiterung der im Flächennutzungsplan dargestellten "Gewerblichen Baufläche“ wäre mit diesem Ziel nicht zu vereinbaren.

Insbesondere war abzuwägen zwischen folgenden öffentlichen Belangen:

- Belange der Freizeit und der Erholung (§ 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB a.F.),
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB a.F.),
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB a.F.),
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB a.F.),
- die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB a.F.).

Als private Interessen waren in die Abwägung einzustellen das Interesse des Grundstückseigentümers auf Verwertung des Grundbesitzes.

Zu berücksichtigen war ferner, dass die bisher im Flächennutzungsplan vorgenommene Darstellung "Kleingartenfläche" vor dem Hintergrund der Tatsache, dass diese Ausweisung den Bestand sichern sollte, die Kleingartennutzung jedoch schon seit 1998 nicht mehr besteht, als Planungsziel nicht mehr begründbar erscheint.

Insgesamt wird in der Abwägung dem Belang der Stärkung des Gewerbestandortes der Vorrang eingeräumt.

Zu 2.) Minimierung

Die Erweiterung der "Gewerblichen Baufläche“ unterliegt den Anforderungen einer Rücksichtnahme auf die benachbarte Wohnnutzung an der Anderter Straße durch Abstandhalten, ferner wird der Umfang eingeschränkt durch Schaffung von öffentlichen Grünflächen. Im Rahmen eines Bebauungsplan-Verfahrens wären weitere Möglichkeiten der Beschränkung der Bodenversiegelung zu untersuchen.

Zu 3.) Ausgleich

Die Eingriffe werden voraussichtlich nicht vor Ort ausgeglichen werden können. Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann im wesentlichen eine Fläche nordwestlich der BAB-Anschluss-Stelle Hannover-Anderten herangezogen werden. Die Fläche liegt in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan bereits als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt ist. Näheres regelt der Bebauungsplan.

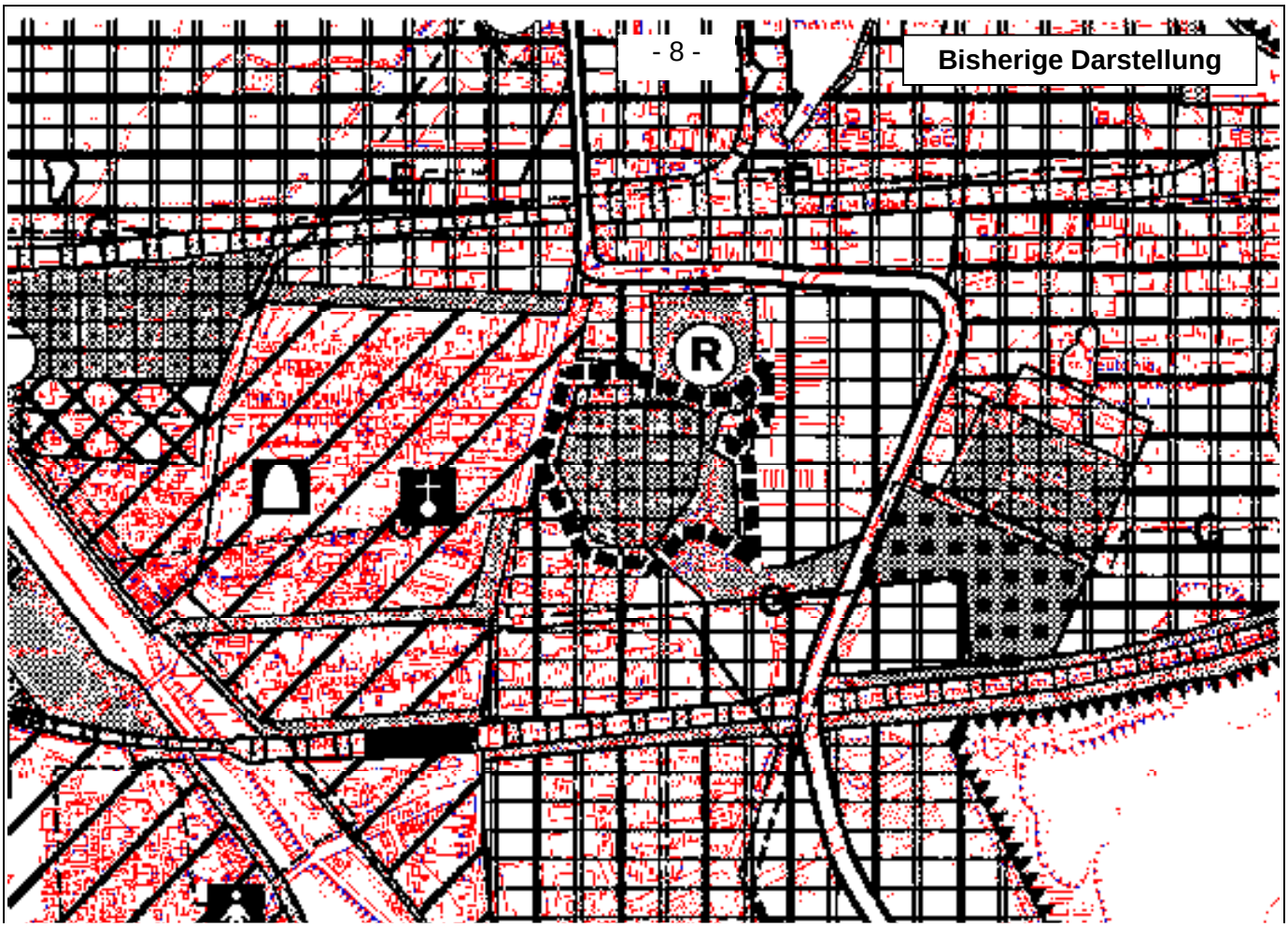
8. Flächenbilanz

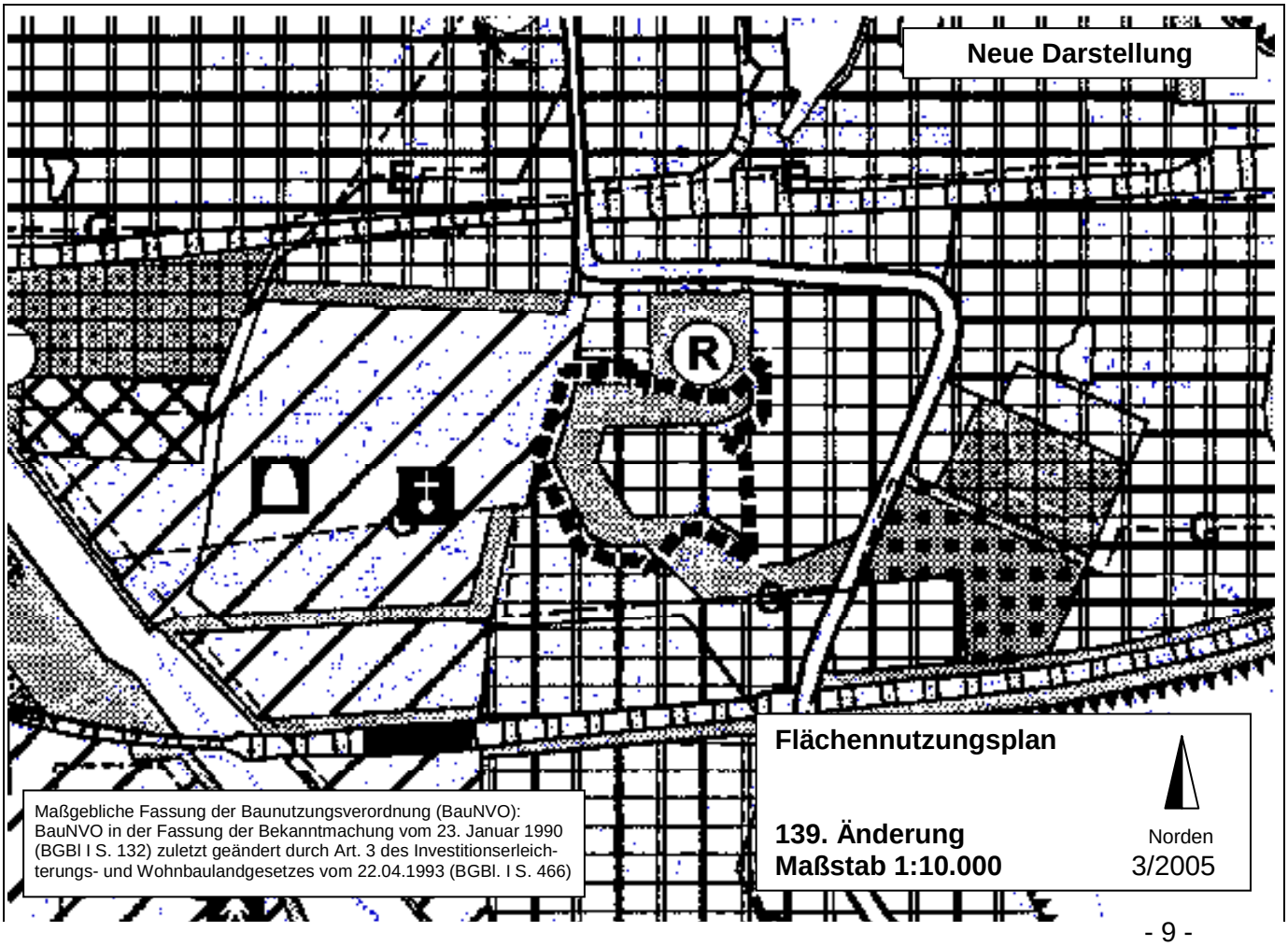
Kleingartenfläche	- 3,64 ha
Gewerbliche Baufläche	+ 2,16 ha
Allgemeine Grünfläche	+ 1,48 ha

Begründung zum Entwurf aufgestellt:
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Flächennutzungsplanung

Hannover, den

(Heesch)
Fachbereichsleiter


Bisherige Darstellung
R


Neue Darstellung
R
Flächennutzungsplan
139. Änderung
Maßstab 1:10.000
Norden
3/2005
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 Investitionserleich-
terungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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
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 BODEN,
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 ---