

**222. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bebauungsplan Nr. 1764
östlich Weltausstellungsallee
Stadtteile: Mittelfeld und Bemerode**

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Darstellung Sonderbaufläche Logistik / Festsetzung Sondergebiet Logistik

Änderungs- bzw. Geltungsbereich:

Der Änderungsbereich der 222. Änderung des Flächennutzungsplanes (nicht parzellenscharf) bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1764 werden umgrenzt von der Weltausstellungsallee, der Emmy-Noether-Allee, der Trasse der Stadtbahnlinie 6 und der Stockholmer Allee.

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das zu beplanende Gebiet liegt östlich des Messegeländes und des Messeschnellweges. Es wird zurzeit überwiegend als Messeparkplatz genutzt und hat eine Größe von ca. 30 ha.

Ein renommiertes Unternehmen im Versandhandelsbereich sucht einen Standort für ein neues Logistikzentrum in Norddeutschland. In einer Halle mit einer Lagerfläche von ca. 110.000 m² sollen mindestens 1.000 Dauerarbeitsplätze entstehen. In Saisonzeiten (z. B. für das Weihnachtsgeschäft) werden darüber hinaus mindestens 1.000 bis 1.500 weitere Arbeitskräfte benötigt. Das Gebiet am Messegelände eignet sich aus Sicht des Unternehmens aufgrund der hervorragenden Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (direkte Anbindung der Weltausstellungsallee an den Messeschnellweg und damit auch an die Bundesautobahnen 2 und 7) sowie der sehr guten Anbindung an den ÖPNV (Stadtbahnlinie 6) besonders gut für diesen Zweck, da sowohl die An- und Auslieferung der Waren wie auch die An- und Abfahrt der Beschäftigten optimal erfolgen kann. Der Standort ist deshalb in der engsten Wahl neben 2 bis 3 anderen norddeutschen Standorten. Die Stadt Hannover teilt die Einschätzung der genannten Standortvorteile. Es ist deshalb das Ziel der Stadt, diese Ansiedlung und die damit verbundene Schaffung von Arbeitsplätzen zu fördern.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet im westlichen Teil Sonderbaufläche Messe und im östlichen Teil gemischte Baufläche dar. Der gültige Bebauungsplan Nr. 1557 setzt Sondergebiet Messeparkplätze, Kerngebiet, Mischgebiet und einen öffentlichen Spielplatz, der Bebauungsplan Nr. 1160 Gewerbegebiet fest. Ein Logistikzentrum ist danach planungsrechtlich nicht zulässig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Ansiedlung planungsrechtlich ermöglichen.

2. Städtebauliche Situation

Das Gelände liegt am Westhang des Kronsberges und wird im Westen von der Weltausstellungsallee, im Norden von der Emmy-Noether-Allee, im Osten von der Stadtbahnlinie 6 und im Süden vom Gewerbegebiet an der Stockholmer Allee begrenzt.

Nördlich der Emmy-Noether-Allee wurde vor der EXPO 2000 der in Nord-Südausrichtung ca. 175 bis 220 m breite Park angelegt. In die Gestaltung des Parks wurde ein 3 bis 5 m hoher Lärmschutzwall integriert, so dass für die Wohnbebauung der Siedlung Seelhorst keine erheblichen Belastungen durch Schall zu erwarten sind.

Auf dem Grundstück befinden sich heute ca. 3.200 Parkplätze, die während der Messen genutzt werden.

Die das Plangebiet durchlaufende Cousteaustraße hat keine eigene Erschließungsfunktion mehr und kann zu Gunsten des Projektes aufgegeben werden.

Das Gelände steigt um ca. 12 m von West nach Ost an. Östlich der Stadtbahn ist im Flächennutzungsplan der südliche Teilbereich der Wohnbebauung am Kronsberg als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplanverfahren muss sichergestellt werden, dass die geplante Wohnbebauung nicht unzumutbar belastet wird. Dies soll u. a. durch einen Ausschluss der LKW-Erschließung des Zentrums von Norden und Osten erreicht werden. Weitere Maßnahmen können sich aus den Ergebnissen verkehrlicher und schalltechnischer Untersuchungen ergeben. Es muss geprüft werden, ob im Flächennutzungsplan eine Immissionsschutzkennlinie entlang der Stadtbahntrasse dargestellt wird, die auf diese Problematik hinweist.

Beabsichtigt ist der Bau einer Distributionshalle, in der eingehende Warenlieferungen gelagert und entsprechend der Kaufwünsche der Kundschaft zu neuen Sendungen zusammengestellt werden. Die Halle wird eine Lagerfläche zu ca. 110.000 m² haben und ca. 14 m hoch sein. Die Halle wird umgeben von Verkehrsflächen für an- und abfahrende LKW sowie Parkplätzen für die Belegschaft. Der Betrieb ist grundsätzlich auf einen 3-Schicht-Betrieb über 24 Stunden an 7 Tagen in der Woche ausgelegt. Außerhalb der Spitzenzeiten findet der Betrieb ggf. im 2-Schicht-Betrieb statt.

Die Entwicklung des Gewerbegrundstücks Stockholmer Allee 5 wird ebenfalls im weiteren Verfahren geregelt.

2.1 222. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt zwischen Weltausstellungsallee und Cousteaustraße Sonderbaufläche Messe und östlich der Cousteaustraße gemischte Baufläche dar. Außerdem sind eine Wasserleitung sowie Standortssymbole für die Feuerwehr und ein Regenwasserrückhaltebecken dargestellt. Im nördlichen Bereich der Sonderbaufläche gibt es eine Kennzeichnung als Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen.

Im Westen schließt sich die Darstellung einer Sonderbaufläche Messe, im Norden einer allgemeinen Grünfläche und einer Wohnbaufläche, im Osten einer Wohnbaufläche und im Süden einer gewerblichen Baufläche an. In der direkten Nachbarschaft des Änderungsbereiches sind Hauptverkehrsstraßen (Messeschneppweg, Emmy-Noether-Allee und Weltausstellungsallee) und die Stadtbahntrasse dargestellt.

Neue Darstellung des Flächennutzungsplanes

Es ist geplant den Bereich der Änderung als Sonderbaufläche Logistik und eventuell eine Immissionsschutzkennlinie entlang der Stadtbahntrasse darzustellen. Damit soll erreicht werden, dass im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Die Darstellung der Wasserleitung sowie des Standortssymbols für die Feuerwehr werden im weiteren Verfahren geklärt.

Die geplante Darstellung widerspricht dem Regionalen Raumordnungsprogramm nicht.

Flächenbilanz

| Nutzung | alt | neu | Differenz |
|---------------------|---------------------------|--|-----------------------------|
| Sonderbaufläche | 125.272,30 m ² | 108.472,10 m ² 16.800,20 m ² 191.566,28 m ² | 191.566,28 m ² |
| Gemischte Baufläche | 191.566,28 m ² | -- | - 191.566,28 m ² |
| Summe | 316.838,58 m ² | 316.838,58 m ² | 0,00 m ² |

Bilanz in ha:

Sonderbaufläche + 19,16 ha
Gemischte Baufläche - 19,16 ha

2.2 Bebauungsplan Nr. 1764

Der Bebauungsplan soll das Logistikzentrum planungsrechtlich ermöglichen. Das Verfahren wird als Angebotsplan mit der Festsetzung Sondergebiet Logistik begonnen. Im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan soll geprüft werden, ob das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) nach § 12 BauGB fortgeführt wird. Die im Plangebiet zulässige Nutzung soll in beiden Verfahrensvarianten auf Logistikbetriebe beschränkt werden. Es soll ein Baurecht für eine Halle mit ca. 110.000 m² Lagerfläche sowie Belegschafts- und LKW-Parken geschaffen werden.

3. Erschließung und Verkehr

Das Gebiet ist durch die Weltausstellungsallee und deren direkten Anschluss an den Messeschnellweg hervorragend an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

Die LKW-Erschließung des Distributionszentrums ist von Westen (Weltausstellungsallee) und / oder von Süden (Stockholmer Allee) vorgesehen. Es ist nach Angaben des Nutzers in Spitzenzeiten mit insgesamt bis zu 350 bis 400 LKW-Fahrten pro Tag im Quell- und Zielverkehr zu rechnen, in Normalzeiten entsprechend mit reduzierten Werten.

Nach allgemeinen Erfahrungswerten ist bei einem Betrieb dieser Größenordnung in einem 3-Schicht-Betrieb mit ca. 700 bis 800 PKW-Fahrten pro Schichtwechsel (Gesamtdauer jeweils ca. 1 Std.) zu rechnen. Zu Schichtbeginn bzw. -ende ist durch eine zügige Zufahrt auf das Logistikgelände sicher zu stellen, dass der Verkehrsablauf auf dem Messeschnellweg nicht durch rückstauende Autos behindert wird.

Im Rahmen des Erschließungskonzeptes sind daher Zählungen im Kfz-Verkehr durchzuführen und nach Berechnung der genauen Verkehrserzeugung ein Leistungsfähigkeitsnachweis der Knotenpunkte und Aus- und Auffahrten des Messeschnellweges zu erbringen.

Für die Maßnahmen A bzw. R im Rahmen der An- bzw. Abfahrten bei besucherstarken Messen ist ein schlüssiges Erschließungskonzept darzulegen. Während der Maßnahme A ist der Messeschnellweg zwischen Weidetor und Messe-Nord morgens im Einrichtungsverkehr nur in Richtung Süden zu befahren. Dadurch entstehen kaum Einschränkungen für die Erschließung des Logistikbereichs. Im Rahmen der Maßnahme R ist der Schnellweg abends nur in Richtung Norden zu befahren. Lieferverkehre können den Logistikstandort in dieser Zeit nur durch eine Umfahrung über die BAB 7 und den Messeschnellweg aus Richtung Süden erreichen. Die Erreichbarkeit des Standortes für die Beschäftigten ist für die Maßnahme R zu klären.

Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ergibt sich ein günstiger Zugang über die Stadtbahnstation Stockholmer Allee der Stadtbahnlinie 6.

Die Cousteaustraße muss bei Verwirklichung des Vorhabens entfallen. Die verbleibenden Straßen Weltausstellungsallee, Emmy-Noether-Allee und Stockholmer Allee sind so ausgebaut, dass sie den Verkehr der Cousteaustraße aufnehmen können.

In den vorhandenen Straßen sind die erforderlichen Leitungen vorhanden. Durch den östlichen Teil des Geländes verläuft eine Haupttrinkwasserleitung der Stadtwerke Hannover AG. Im weiteren Verfahren wird zu klären sein, ob diese Leitung überbaut werden kann oder verlegt werden muss. Gleiches gilt für weitere im Plangebiet (z. B. in der Cousteaustraße) liegende Leitungen.

Östlich der Cousteaustraße besteht ein nach dem Luftverkehrsgesetz planfestgestellter Hubschrauberlandeplatz der Deutsche Messe AG. Dieser Hubschrauberlandeplatz wird nicht mehr benötigt. Zur Umsetzung der Planung für das Logistikzentrum wird ein Verfahren zur Aufhebung der Planfeststellung beim Luftfahrtbundesamt Braunschweig beantragt werden.

4. Umweltbelange- Ersteinschätzung

4.1 Lärmschutz

Nördlich der Emmy-Noether-Allee liegt in ca. 200 m Entfernung ein reines Wohngebiet (Siedlung Seelhorst), das durch einen Park vom geplanten Logistikzentrum getrennt ist. In der Parkfläche ist entlang der Emmy-Noether-Allee ein 3 bis 5 m hoher Lärmschutzwall vorhanden. Dieser schirmt die Wohnbebauung gegenüber dem Vorhaben ab.

Gegenüber der im Flächennutzungsplan im Osten des Vorhabens dargestellten Wohnbaufläche ist auf dem Logistikgelände Vorsorge hinsichtlich des Lärmschutzes zu treffen. Die Abstimmung der Organisation von Anlieferung sowie Be- und Entladung auf die Anforderungen des Lärmschutzes ist erforderlich.

Die Einhaltung der Richtwerte wird im weiteren Verfahren mit einem detaillierten schalltechnischen Gutachten nachgewiesen. Der erhöhte LKW-Anteil auf den öffentlichen Straßen ist dabei zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, durch die frühzeitige Beteiligung eines Lärmgutachters die Planungen auf dem Gelände des Vorhabens hinsichtlich der Geräuschemissionen zu optimieren.

Die Anordnung der LKW-Erschließung im Westen und Süden verringert die Lärmbelastung.

4.2 Natur und Landschaft / Artenschutz

Durch die derzeitige Nutzung des Geländes als Messeparkplatz und Hubschrauberlandeplatz hat diese Fläche keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt. Gravierende Eingriffe in Natur und Landschaft sind deshalb nicht zu erwarten. Durch den Bau der Halle und der LKW- und PKW-Parkplätze wird das Plangebiet großflächig versiegelt. Im Rahmen der Eingriffsregelung ist zu klären, in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Hinweise auf geschützte Tiere und Pflanzen gibt es bisher nicht. Dies wird im weiteren Verfahren überprüft.

4.3 Altlasten

Im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan Nr.1557 ist die Lage der ehemaligen Hausmüll-Deponie von Bemerode als Fläche gekennzeichnet, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Diese Fläche wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1557 untersucht. Damals wurde als Fazit festgestellt, dass die Deponie abgedeckt werden muss, um Ausgasungen zu verhindern. Dies wurde umgesetzt. Eine Bebauung wurde wegen der fehlenden Standsicherheit als nicht

wirtschaftlich umsetzbar ausgeschlossen. Außerdem wurde wegen der Bodenbelastung eine Versickerung von Niederschlagswasser als nicht genehmigungsfähig angesehen.

Es wird davon ausgegangen, dass die ehemalige Deponie nicht durch das geplante Vorhaben berührt wird.

4.4 Boden / Wasser

Der Boden wird durch die hohe Versiegelung beeinträchtigt. Genauere Aussagen werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

Von einer Versickerung des Niederschlagswassers ist abzusehen (siehe Abschnitt 4.3 Altlasten). Für das beim Bau des Logistikzentrums anfallenden Regenwasser ist eine Rückhaltungsmöglichkeit mit einem Volumen von ca. 2750 m³ zu schaffen. Gemeinsam mit der Stadtentwässerung ist eine technische Lösung für die Regenwasserrückhaltung zu erarbeiten.

4.5 Klima / Luft

Durch die Versiegelung und den Ziel- und Quellverkehr des Bauvorhaben wird es Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft gegenüber dem vorhandenen Status geben. Die verbleibenden Freiflächen des Kronsberges werden aber auch weiterhin für einen Luftaustausch in den benachbarten Stadtteilen sorgen. Beeinträchtigungen dieser Stadtteile werden deshalb nicht erwartet.

5. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan sollen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Im weiteren Verfahren wird entschieden, ob der Bebauungsplan als Angebotsplan oder als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB weitergeführt wird.

6. Kosten

Finanzielle Auswirkungen der Planung werden im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes ermittelt. Auf der Planungsgrundlage des Flächennutzungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
September 2011

(Malkus-Wittenberg)

Stellvertretende Fachbereichsleiterin

61.12 / 61.15 / 22.9 2011