

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 2245/2004

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

184. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover, Bereich: List / Werftstraße, "Yachthafen"

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf der 184. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dessen Erläuterungsbericht zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung) 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. 0821 / 2004 - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

Das 181. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist eingeleitet worden zur

Entwicklung von Wohnbaufläche auf der zwischen Wertstraße und Tannenbergallee gelegenen und als Grabeland ("Kolonie Mühlenfeld") genutzten Fläche.

Ergebnis der frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger:

Aufgrund des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 17. Juni 2004 wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20. Juli bis 27. August 2004 durchgeführt. Bedenken gegen die Planungsziele der 184. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des daraus zu entwickelnden Bebauungsplanes Nr. 1479 wurden lediglich von der Fa. P.R. Peter Riggers Baubetreuungsgesellschaft mbH vorgebracht.

Bezogen auf den Flächennutzungsplan wird Folgendes geltend gemacht:

Als Teil eines Gesamtkonzeptes seien auf Grundstücken nordwestlich des Kleingartengeländes 2002 und 2003 Bürogebäude errichtet worden ("Entwicklungsflächen A, B und C"). Das weitere Gesamtkonzept sehe die Errichtung weiterer Bürogebäude auf der genannten Kleingartenfläche ("Entwicklungsfläche E") und auf der Fläche der Fa. Hartmann (Nordring 6, "Entwicklungsfläche D) vor. Die Verwirklichung des Gesamtkonzeptes sei zwingend erforderlich, um die Attraktivität des Standortes zu gewährleisten. Es wird dargestellt, dass die geplante Wohnbebauung weitere potentielle Mieter der Büroflächen abschrecken dürfte, da hinsichtlich des über die Wertstraße führenden Zu- und Abgangsverkehrs Konflikte mit der künftigen Wohnbevölkerung zu befürchten seien. Unter Hinweis auf das im Erläuterungsbericht dargestellte bestehende Planungsrecht wird geltend gemacht, es handele sich immerhin um ein faktisch beplantes Gebiet, weil das zitierte Entwicklungskonzept in die städtische Broschüre "Stadt am Wasser" aufgenommen worden sei. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1479 (mithin auch mit der Änderung des F-Planes) werde in bestehende Rechte eingegriffen, da eine Überplanung des bereits auf der Grundlage des bestehenden Konzeptes beplanten Gebietes statfinde. Die beabsichtigten Planaufstellungen seien unzulässig.

Eine Begründung für die Abweichung von der vorgesehenen Nutzung für Bürogebäude werde im Erläuterungsbericht nicht gegeben. Insbesondere sei nicht erklärlich, warum angesichts zu erwartender Konflikte gehobene Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zu Büronutzung vorgesehen werde. Es werde zwar dargelegt, dass durch Festsetzungen zur Neuordnung der an das künftige Wohngebiet angrenzenden gewerblichen Nutzung Nachbarschaftskonflikte vermieden würden und dass Schallschutzmaßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich seien, eine nähere Begründung bleibe allerdings aus. Zu vermuten seien trotz der gewählten Darstellung als "Gemischte Baufläche", die auch Büronutzung einschließe, weitere Einschränkungen zu Lasten dieser Büronutzung. So sei aufgrund der Andeutungen im Erläuterungsbericht bzgl. des Entwicklungsspielraumes für Bebauungspläne zu befürchten, dass die Festsetzung eines Mischgebietes geplant sei, in dem Büro- und Verwaltungsnutzungen nur zulässig seien, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Bürokomplexe der geplanten Größenordnung würden jedoch angesichts des damit verbundenen erheblichen Zugangs- und Abgangsverkehrs sehr wohl zu Störungen des Wohnens führen. Zusätzlich bestehe die Absicht, bei weiterer Vermarktung auch Gastronomie unterzubringen. Auch hiervon gingen nicht unwesentliche Störungen aus. Würden aufgrund dieser Tatsache Genehmigungen für die Nutzung von Gebäudeteilen für Gastronomie zwecke nicht mehr erteilt werden, würde dadurch erheblich in Rechte eingegriffen.

Die Einwanderheberin fordert abschließend, eingehend zu begründen, warum von den bisher vorgesehenen Planungen zu seinem wirtschaftlichen Nachteil abgewichen werden

soll.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der erst am 27.02.2002 rechtsverbindlich gewordene B-Plan Nr. 314, 2. Änderung, umfasst mit der Ausweisung "Gewerbegebiet" nur die der Fa. Riggers heute gehörenden Flächen ("Entwicklungsflächen A, B und C"), nicht die übrigen Flächen des sog. "Gesamtkonzeptes". Zulässig sind bereits heute für die Teilbereiche mit den Komplexen B und C, also unmittelbar der bisherigen Kleingartenfläche benachbart, nur Gewerbebetriebe, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch im Mischgebiet zulässig wären. Das Grundstück Nordring 6 ("Entwicklungsfläche D") liegt im Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 314, der hier uneingeschränkt "Gewerbegebiet" festsetzt. Der Bereich der Kleingartenflächen ("Entwicklungsfläche E") ist bisher unbeplant. Aufgrund der bisherigen Nutzung ist diese Fläche planungsrechtlich Außenbereich. Mithin liegt hier für die von der Fa. Riggers angestrebte Entwicklung heute kein Baurecht vor. Die im Erläuterungsbericht angekündigte erforderliche Neuordnung der an das künftige Wohngebiet angrenzenden gewerblichen Nutzungen betrifft das Grundstück Nordring 6, für das - wie bereits für die Komplexe B und C erfolgt - ebenfalls auf mischgebietsverträgliche Nutzungen beschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden soll. Diese Änderung erfolgt im ausdrücklichen Einvernehmen mit dem Gewerbebetrieb. Insgesamt ist festzustellen, dass für die der Fa. Riggers gehörenden Flächen keine Rechtsänderung eintritt oder zu erwarten ist.

Die Fa. Riggers kann sich ferner nicht im rechtlich relevanten Sinne auf die städtische Broschüre "Die Stadt am Wasser - Wie Hannover seine Ufer zu Leitlinien der Stadtentwicklung macht" berufen. Diese ist kein städtisches Handlungsprogramm, sondern sie stellt die städtebaulichen Potentiale zur Nutzung der Standortqualität einer Lage am Wasser in Beispielen vor. In diesem Rahmen ist auch das bisherige Gesamtkonzept abgebildet worden. Die beabsichtigte Wohnbebauung auf der Kleingartenfläche entspricht in besonderem Maße der in der Broschüre zu Grunde liegenden Leitvorstellung.

Der mit der bestehenden Büronutzung verbundene Zugangs- und Abgangsverkehr erreicht keine Größenordnung, die einen Konflikt mit der geplanten Wohnbebauung insofern erwarten lässt, dass es sich dabei im Sinne der BauNVO um wesentliche Störungen handeln würde. Die geplante Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für die beabsichtigte Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) entspricht der planungsrechtlich gebotenen Abstufung verschiedener, benachbarter Baugebiete.

Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Mit Schreiben vom 18.05.2004 wurden diejenigen Behörden und Stellen, die öffentliche Belange zu vertreten haben, an dem Änderungsverfahren beteiligt und gebeten, eine ggf. erforderliche Stellungnahme bis zum 25.06.2004 abzugeben.

Die Industrie- und Handelskammer Hannover (IHK) äußert mit Schreiben vom 02.06.2004 Bedenken gegen die Planungsabsicht, solange nicht garantiert sei, dass die Existenz und die Entwicklungsfähigkeit des Gewerbebetriebes auf dem Grundstück Nordring 6 durch ein von Osten heranrückendes Wohngebiet nicht gefährdet sein wird. Die Handwerkskammer Hannover (HWK) teilt mit Schreiben vom 16.06.2004 mit, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, solange garantiert sei, dass die Existenz und Entwicklungsfähigkeit der Betriebe auf den Grundstücken Nordring 6 und Nordring 8 nicht gefährdet sein werden.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen von IHK und HWK:

Der Grundstückseigentümer bzw. der Betrieb auf dem Grundstück Nordring 6 hat schriftlich anfängliche Bedenken gegen die Planungsabsichten des Bebauungsplanes Nr. 1479 (d.h. einschließlich der beabsichtigten Festsetzung "eingeschränktes Gewerbegebiet") zurück gezogen.

Der Kfz-Betrieb auf dem Grundstück Nordring 8 (weiterhin lt. Bebauungsplan Nr. 314 im uneingeschränkten Gewerbegebiet gelegen) ist durch die geplante Wohnbebauung in Existenz und Entwicklungsfähigkeit nicht gefährdet. Die heutigen und geplanten Gebietsfestsetzungen folgen der planungsrechtlich gebotenen Abstufung unterschiedlicher Baugebiete.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt hat mitgeteilt (Schreiben vom 25.06.2004), dass Bedenken gegen die Planungsabsichten nicht bestehen.

Die Region Hannover teilt mit Schreiben vom 17.06.2004 mit, dass aus bodenschutzbehördlicher Sicht erst nach Vorliegen der Ergebnisse der beabsichtigten orientierenden Untersuchungen für die Kleingartenfläche eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden könne. Aus Sicht der übrigen von der Region Hannover zu vertretenden Belange bestünden keine Anregungen und Bedenken.

Hinweis der Verwaltung:

Das Ergebnis der von der Region Hannover zitierten orientierenden Untersuchungen liegt zwischenzeitlich vor. Der Erläuterungsbericht wurde entsprechend aktualisiert.

Fachliche Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die im Rahmen der Vorabstimmung zum Bebauungsplan Nr. 1479 abgegebene fachliche Stellungnahme des Bereiches Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün zu den naturschutzfachlichen Belangen ist dieser Drucksache als Anlage 1 beigelegt. Sie bezieht sich zwar nur auf den Bereich des Bebauungsplanes, ist aber auf die 184. Änderung des Flächennutzungsplanes übertragbar, da für das Gewerbegebiet am Yachthafen lediglich die Art der Darstellung geändert und eine neue Bebauung hier nicht vorbereitet wird.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das 184. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan fortsetzen zu können.

Hinweis:

Mit der nach § 4 Abs. 1 BauGB (in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung) vorgeschriebenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist das 184. Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes 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 das Änderungsverfahren nach den Vorschriften des Gesetzes in der bisher geltenden Fassung zu Ende geführt.

61.15
Hannover / 26.10.2004