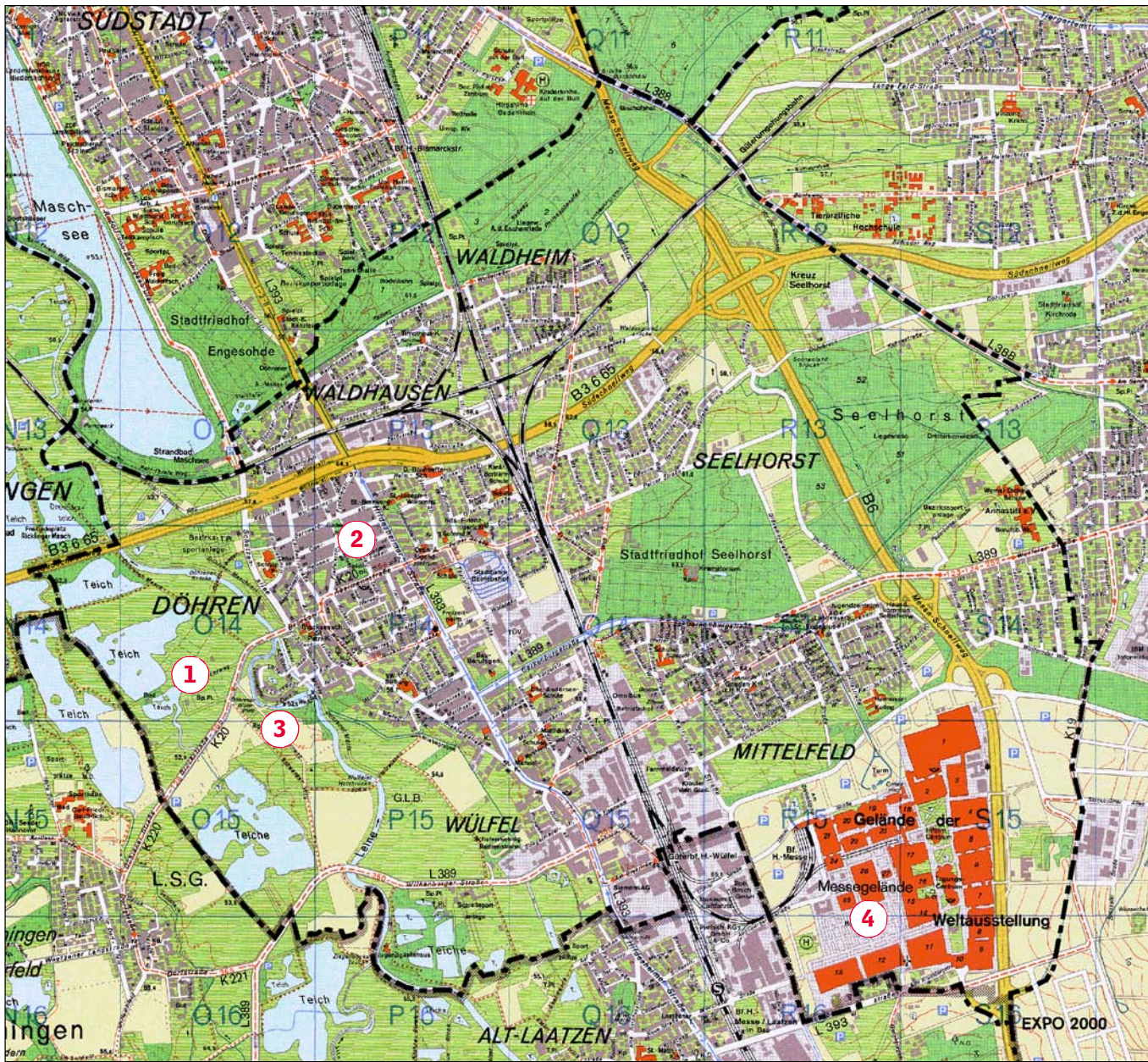




Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept Stadtbezirk Döhren-Wülfel



Blick über Leine und Maschsee



Südliches Döhren



Döhrener Wölle

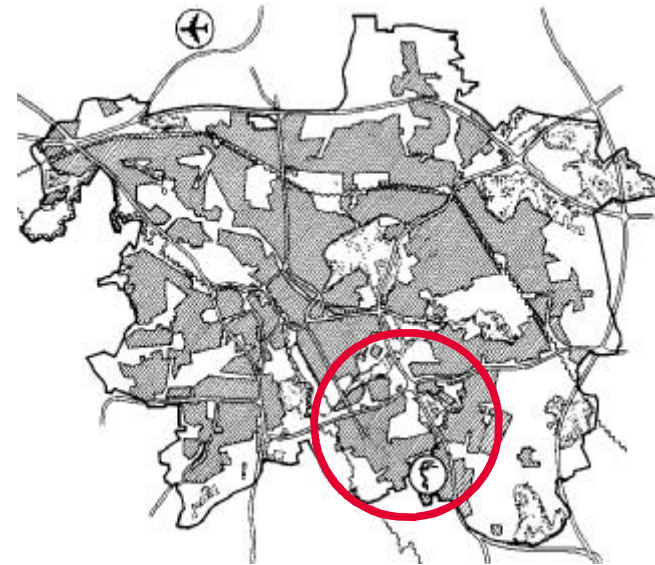


Blick von Süden über das Messegelände nach Mittelfeld

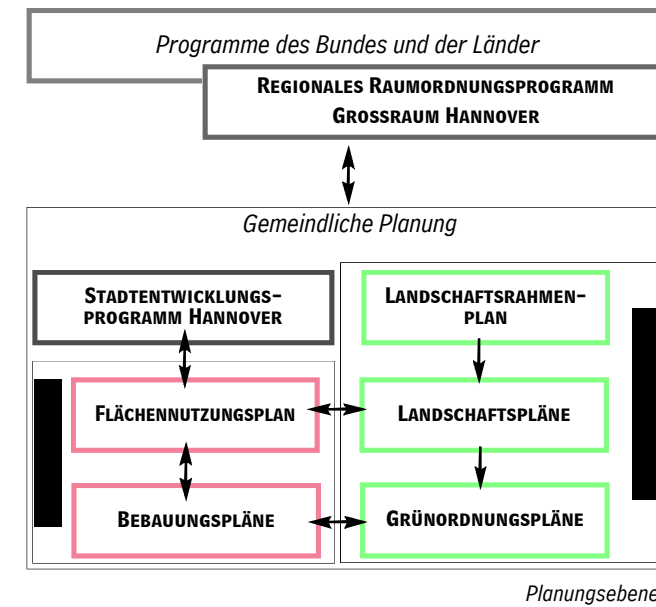
EINFÜHRUNG

Inhalt

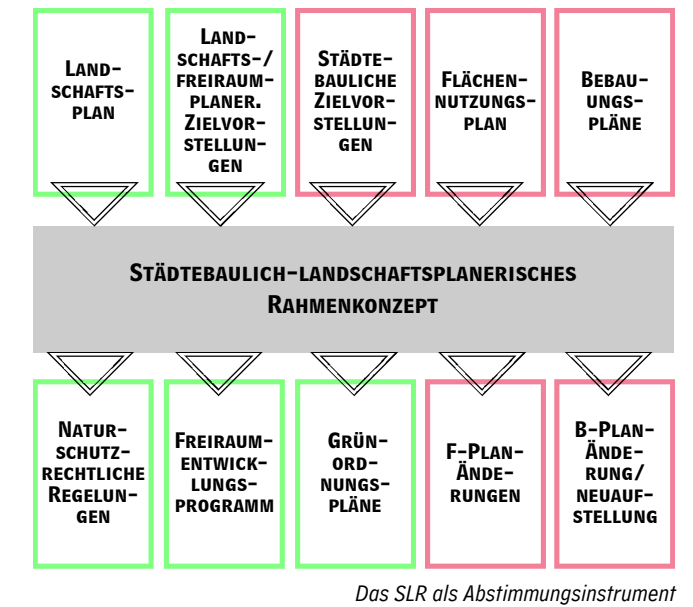
Einführung	2
Städtebauliche und naturräumliche Situation	3
Städtebauliche Ziele	4
Ziele der Landschafts- und Freiraumplanung	6
Entwicklungsleitlinien	8
Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept	10
Maßnahmen	11
Vorschläge zur Änderung des Flächennutzungsplanes	12



Lage des Planungsraumes im Stadtgebiet



Planungsebenen



Das SLR als Abstimmungsinstrument

Vorwort

Für den Stadtbezirk 8 - Döhren-Wülfel - wurde im Auftrag der Stadt ein Landschaftsplan erarbeitet, den das beauftragte Büro für Landschaftsplanung Georg v. Luckwald, Hameln, Ende 1998 vorlegte.

Bauliche Ansprüche und der Wunsch nach Erhaltung von Freiflächen lassen sich in der Stadt jedoch häufig nicht leicht in Einklang bringen.

In dieser Broschüre wird für die Stadtteile Döhren, Waldhausen, Waldheim, Seelhorst, Mittelfeld und Wülfel dargestellt, wie sich die städtebaulichen Zielvorstellungen mit den Vorschlägen des Landschaftsplanes harmonisieren lassen.

Planungsinstrumente der Bauleitplanung und der Landschaftsplanung

Bauleitplanung

Die Entwicklung städtebaulicher Ziele sowie deren Umsetzung liegen in der Planungshoheit der Städte und Gemeinden. Die übergeordneten Ziele und Grundsätze der Raum- und Landesplanung bilden hierbei den Rahmen für die zweistufige Bauleitplanung, in der städtebauliche Ziele und Entscheidungen formuliert und festgelegt werden.

Der *Flächennutzungsplan* (nach § 5 BauGB) als vorbereitender Bauleitplan hat die Aufgabe, für das gesamte Stadtgebiet die beabsichtigte Nutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Die *Bebauungspläne* (nach § 8 BauGB) als verbindliche Bauleitpläne sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Sie treffen für Teilgebiete der Stadt rechtsverbindliche Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Erschließung von Grundstücken sowie aus dem Bereich der Freiraumplanung u.a. über den besonderen Nutzungszweck von Freiräumen und Grünflächen.

Die allgemeinen Ziele einzelner Fachplanungen müssen auf allen Planungsebenen angemessen berücksichtigt werden. Verbindlichkeit erlangen Sie jedoch erst durch die Integration in die Bauleitplanung oder durch andere spezielle Verfahren (z.B. Planfeststellung). Dies gilt in Niedersachsen auch für die Landschaftsplanung.

Landschafts- und Freiraumplanung

Die Landschaftsplanung (nach §§ 5 u. 6 NNatG) erfasst und bewertet den Zustand von Natur und Landschaft. Sie konkretisiert die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweils untersuchten Raum. Diese Ziele werden in Fachgutachten unterschiedlicher Planungsebenen (*Landschaftsrahmenpläne, Landschaftspläne, Grünordnungspläne*) unabgestimmt formuliert und dokumentiert. Die Vorschläge der Fachgutachten entfalten keine unmittelbare Rechtswirkung und werden erst bei Übernahme in die Bauleitplanung oder durch naturschutzrechtliche Regelungen verbindlich.

Die Stadt Hannover hat sich für einen mehrstufigen Aufbau der gemeindlichen Landschaftsplanung entschieden.

Der *Landschaftsrahmenplan* wurde 1991 für das gesamte Stadtgebiet als Fachplan erstellt. Er bildet die Grundlage der detaillierteren, auf Stadtbezirksebene aufgestellten Landschaftspläne.

Der *Landschaftsplan* ist der Maßstabebene des *Flächennutzungsplanes* zugeordnet. *Landschafts- und Grünordnungspläne* dienen insbesondere der Vorbereitung oder Ergänzung der Bauleitplanung und der Sicherung und Gestaltung von Grünflächen, Erholungsanlagen und anderen Freiräumen. Bei der Aufstellung von *Bebauungsplänen* werden sie als Grundlage der Abwägung (nach den §§ 1 Abs. 6 und 1a BauGB) herangezogen.

Die Umsetzung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen erfolgt - nach deren Abstimmung im städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenkonzept - durch die konkreten Einzelmaßnahmen des *Freiraumentwicklungsprogrammes*.

Abstimmungsinstrumente

Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept (SLR)

Der *Landschaftsplan* kann Forderungen enthalten, die teilweise von den aktuellen Darstellungen des *Flächennutzungsplanes* und den Festsetzungen verbindlicher *Bebauungspläne* abweichen.

Die Ziele des *Landschaftsplanes* und die städtebaulichen Entwicklungsziele müssen miteinander abgestimmt werden. Einander widersprechende Zielvorstellungen sind zu harmonisieren. Ist dies nicht möglich, so muss zugunsten eines Zieles entschieden werden.

Das Ergebnis der Abstimmung ist das vorliegende *städtebaulich-landschaftsplanerische Rahmenkonzept*. Es ist Grundlage für die Überarbeitung des *Flächennutzungsplanes* und die Aufstellung von *Bebauungsplänen* sowie für die Erarbeitung eines abgestimmten *Freiraumentwicklungsprogrammes* und weitere Maßnahmen zur Umsetzung landschaftsplanerischer Ziele, z.B. in *Grünordnungsplänen* und *Landschaftsschutzgebietsverordnungen*.

Freiraumentwicklungsprogramm

Das *Freiraumentwicklungsprogramm* wird aus dem städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenkonzept entwickelt. Hier werden die Ziele des Landschaftsplanes nach Abstimmung mit der Bauleitplanung konkretisiert. Es beinhaltet detaillierte Maßnahmen, die innerhalb eines festgelegten Zeitrahmens umgesetzt werden sollen. Das *Freiraumentwicklungsprogramm* hat keine unmittelbare Rechtswirkung, es ist jedoch für die Verwaltung bindend.

STÄDTEBAULICHE UND NATURRÄUMLICHE SITUATION

Der Planbereich liegt im Süden Hannovers und besteht aus den Stadtteilen Döhren, Waldhausen, Waldheim, Seelhorst, Mittelfeld und Wülfel.

Naturräumliche Situation

Der Stadtbezirk liegt im Übergangsbereich zwischen den naturräumlichen Regionen „Weser-Aller-Flachland“ und „Börden“. Die Leineae als Teil des Flachlandes wurde lange Zeit für Kiesabbau und Wassergewinnung genutzt. Heute ist sie sowohl ein gut erschlossenes, attraktives Naherholungsgebiet mit Bädeteichen und Liegewiesen als auch ein wertvoller und schützenswerter Lebensraum für seltene und z.T. gefährdete Pflanzen und Tiere.

Die bebaute Niederterrasse liegt überwiegend im Bereich der Braunschweig-Hildesheimer Lössbörde. Im Norden wird mit dem Stadtwald Eilenriede die Wietze-Niederung des norddeutschen Flachlandes angeschnitten.

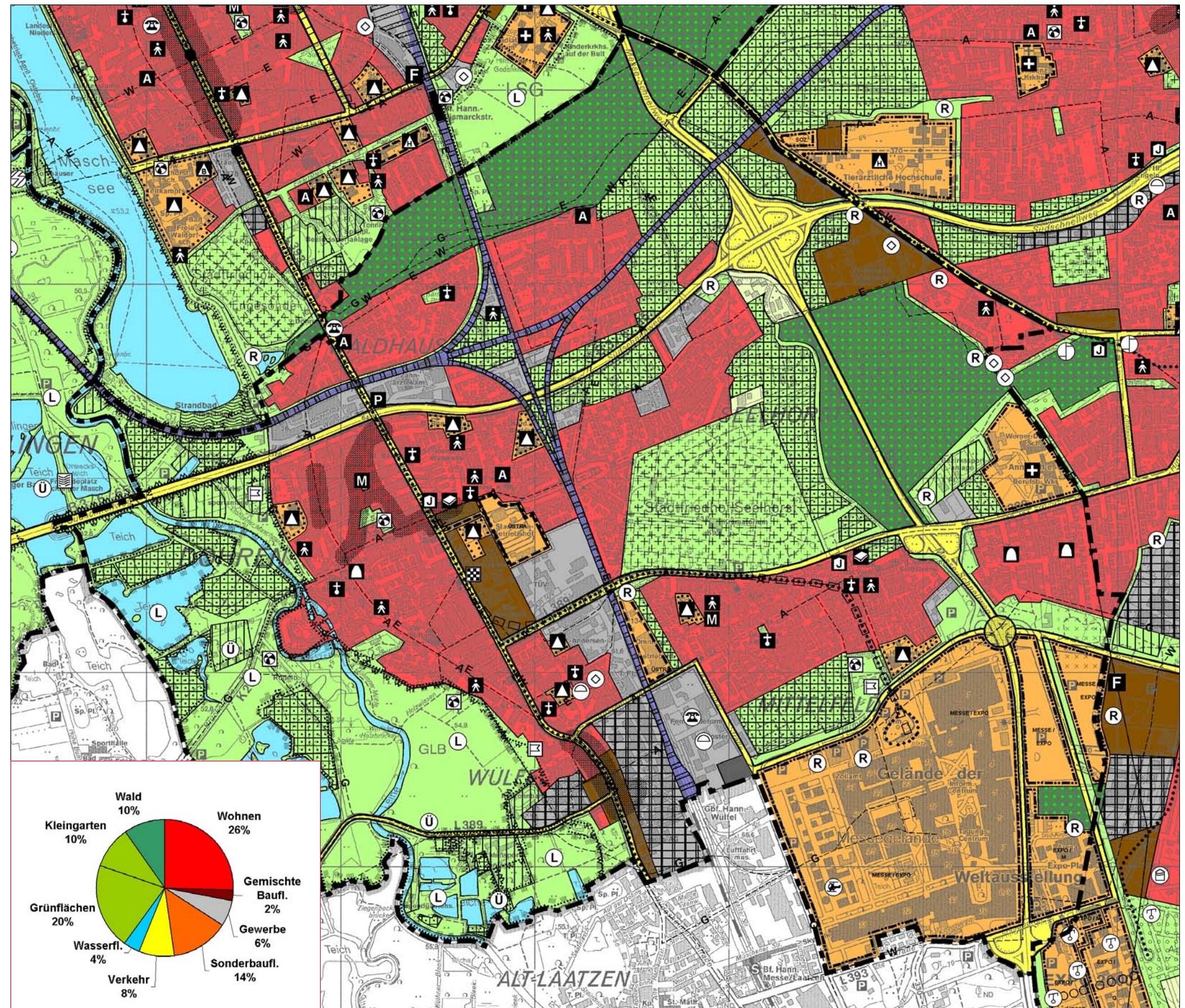
Städtebauliche Situation

Döhren wurde vor ca. 1000 Jahren erstmals urkundlich erwähnt und ist damit einer der ältesten Stadtteile Hannovers. Die städtebauliche Situation wird durch kompakte Siedlungsstrukturen unterschiedlicher Dichte und Funktion geprägt. Der größte Anteil baulich genutzter Fläche entfällt mit ca. 420 ha auf das Wohnbauland. Den hohen Nutzungsintensitäten in Döhren und Mittelfeld stehen Wohnquartiere geringer Dichte in Waldheim, Waldhausen, Seelhorst und Teilen von Mittelfeld gegenüber. Ca. 100 ha gewerbliche Bauflächen haben sich, funktionell vom Wohnen getrennt, entlang der Eisenbahnlinie Richtung Hildesheim/Kassel entwickelt. Insbesondere durch das Messegelände ist der Anteil der Sondergebiete mit ca. 225 ha auffällig hoch.

Ein signifikantes Merkmal des Stadtbezirkes ist der hohe Anteil an großen, zusammenhängenden Grün- und Freiflächen, die die Siedlungsstrukturen ergänzen. Hierzu gehören die offene Landschaft der Leineae, die Waldflächen der Eilenriede und der Seelhorst, der Stadtfriedhof Seelhorst sowie die Kleingartenflächen des Bezirkes.

Flächenbilanz

Die Bebauung umfasst ca. 48 % der Fläche und besteht ca. zur Hälfte aus Wohnbebauung. 8 % der Flächen dienen dem Verkehr. Der Freiflächenanteil entspricht mit ca. 44 % in etwa dem ausgeglichenen Verhältnis der Siedlungs- und Freiflächen Hannovers. Mit dem hierin enthaltenen großen Anteil an Wasser-, Sport- und Bädeteichen belegt er die deutlich über den Bezirk hinausgehende Bedeutung für die Erholung in der stadtnahen Landschaft.



Plan 1: Flächennutzungsplan Hannover (Ausschnitt), Legende siehe S. 12



Der Döhrener Turm - Wahrzeichen an der Grenze zur Südstadt



Seelhorster Garten



Bürogebäude Hildesheimer Straße



Streifenpark - Foto mit freundlicher Genehmigung von Schonhoff & Nagel

Städtebauliche Aktionsfelder

Kennzeichnend für die bisherige Entwicklung war die ständige Zunahme baulich genutzter Flächen. In den letzten Jahren konnten Gewerbebrachen und untergenutzte Flächen im Rahmen flächensparender Innenentwicklung als funktionelle Bestandteile des Stadtbezirkes zurückgewonnen werden. Trotz erheblicher baulicher Veränderungen blieb der Anteil der Grünflächen im Stadtbezirk hoch.

Das städtebauliche Handeln ist darauf gerichtet, die Attraktivität des Stadtbezirkes als Wohn-, Arbeits- und Erholungs-ort zu sichern und zu steigern. Dies schließt ein, auf die Beseitigung einzelner Missstände oder Mängel hinzuwirken und strukturellen Problemen zu begegnen.

Schwerpunkte

- Die gewachsenen städtebaulichen Qualitäten sind in ihrer Differenziertheit zu erhalten und zu entwickeln.
- Vorhandene, unbedenkliche Nutzungsmischungen von Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten sind zu sichern und zu stärken. Die Vorzüge städtischen Lebens sollen so bewusst ausgeprägt werden.
- Klare Abgrenzungen zwischen den bebauten Stadtquartieren und den prägenden Landschaftsräumen im Stadtbezirk stärken das Naturerleben. Zugleich ist die Zugänglichkeit der Landschaftsräume, abgestimmt mit den Belangen des Naturschutzes, zu verbessern.
- Stadtteilzentren wie der Fiedelerplatz in Döhren, der Rübzahlplatz und der Lehrter Platz in Mittelfeld sollten durch eine angemessene Gestaltung auch in Zukunft ihrer wichtigen Aufgabe als Kristallisationspunkte des städtischen Lebens gerecht werden können.
- Der öffentliche Nahverkehr muss enger verflochten und komfortabler werden, um attraktiv zu bleiben. Der motorisierte Individualverkehr ist auf den leistungsfähigen Trassen zu bündeln.

Wohnen und soziale Infrastruktur

Der Wohnungsbestand im Stadtbezirk Döhren-Wülfel ist durch ein breites Spektrum von Wohnformen und baulichen Strukturen geprägt.

Das System der Stadtteil- und Nachbarschaftszentren weist große qualitative Unterschiede auf. Im Stadtteil Seelhorst fehlen Versorgungsmöglichkeiten nahezu ganz.

Im gesamten Stadtbezirk gibt es ein enges Netz von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Ungedeckte Nachfrage besteht noch bei Hortplätzen.

Ziele

- Fördern der Vielfalt an Wohnformen durch das Ergänzen aller Segmente des Wohnungsmarktes
- hochwertiger Eigentumswohnungsbau im Seelhorster Garten und auf der Leineinsel
- Bau altersgerechter Wohnungen an der Wiehbergstraße
- Nachverdichten von Einfamilienhausgebieten in der Siedlung Seelhorst und am Wülfeler Bruch
- Einleiten von Maßnahmen zur sozialen Stabilisierung in Mittelfeld im Rahmen des Programms "Soziale Stadt"
- Bedarfsabhängiger Abbau von Defiziten in der Ausstattung mit sozialer Infrastruktur
- Stärkung der Funktion der Stadtplätze als identitätsstiftende Nachbarschaftstreffpunkte

Gewerbe und Verkehr

Entlang der Eisenbahntrassen und Hauptverkehrsstraßen haben sich zusammenhängende Gewerbegebiete entwickelt. Heute überwiegen vor allem moderne Büro- und Dienstleistungsangebote. Von internationaler Bedeutung ist der Standort der Deutschen Messe AG in Mittelfeld. Einzelne Gewerbebrachen und untergenutzte Flächen stellen ein Potential für zukünftige Ansiedlungen dar.

Sowohl das dichte Netz von Hauptverkehrsstraßen als auch die ÖPNV-Erschließung durch die Stadtbahn sichern eine gute Erreichbarkeit der Arbeitsplätze, Wohnungen und Erholungsgebiete.

Ziele

- Nutzungsintensivierung gewachsener Gewerbegebiete „Am Mittelfelde“ und an der Wilkenburger Straße
- Ansiedeln von Büro- und Hotelnutzungen mit hoher Nutzungsintensität an der Karlsruher Straße, am Südschnellweg beiderseits der Hildesheimer Straße und an der Bemeroder Straße nördlich des Döhrbruchs.
- Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten großer Gewerbeansiedlungen (Madsack, Telekom)
- Weiteres Ordnen des großflächigen Einzelhandels im Bereich Hildesheimer Straße/Wilkenburger Straße
- Schaffen einer Umsteigemöglichkeit zwischen S-Bahn und Stadtbahn durch den Bau eines S-Bahn-Haltepunktes auf Höhe der Riepestraße
- Nachrüsten von Hochbahnsteigen entlang der Stadtbahntrassen
- Verkehrsberuhigung im Stadtteil Mittelfeld, in der Loccummer Straße und in der Landwehrstraße

Freiräume

Der Stadtbezirk Döhren/Wülfel weist bereits heute einen relativ hohen Anteil an wertvollen und schützenswerten Grün- und Freiflächen im Verhältnis zu seiner Gesamtgröße auf. Diese Bereiche konzentrieren sich im wesentlichen auf die Leineaue und die Stadtwälder Eilenriede und Seelhorst.

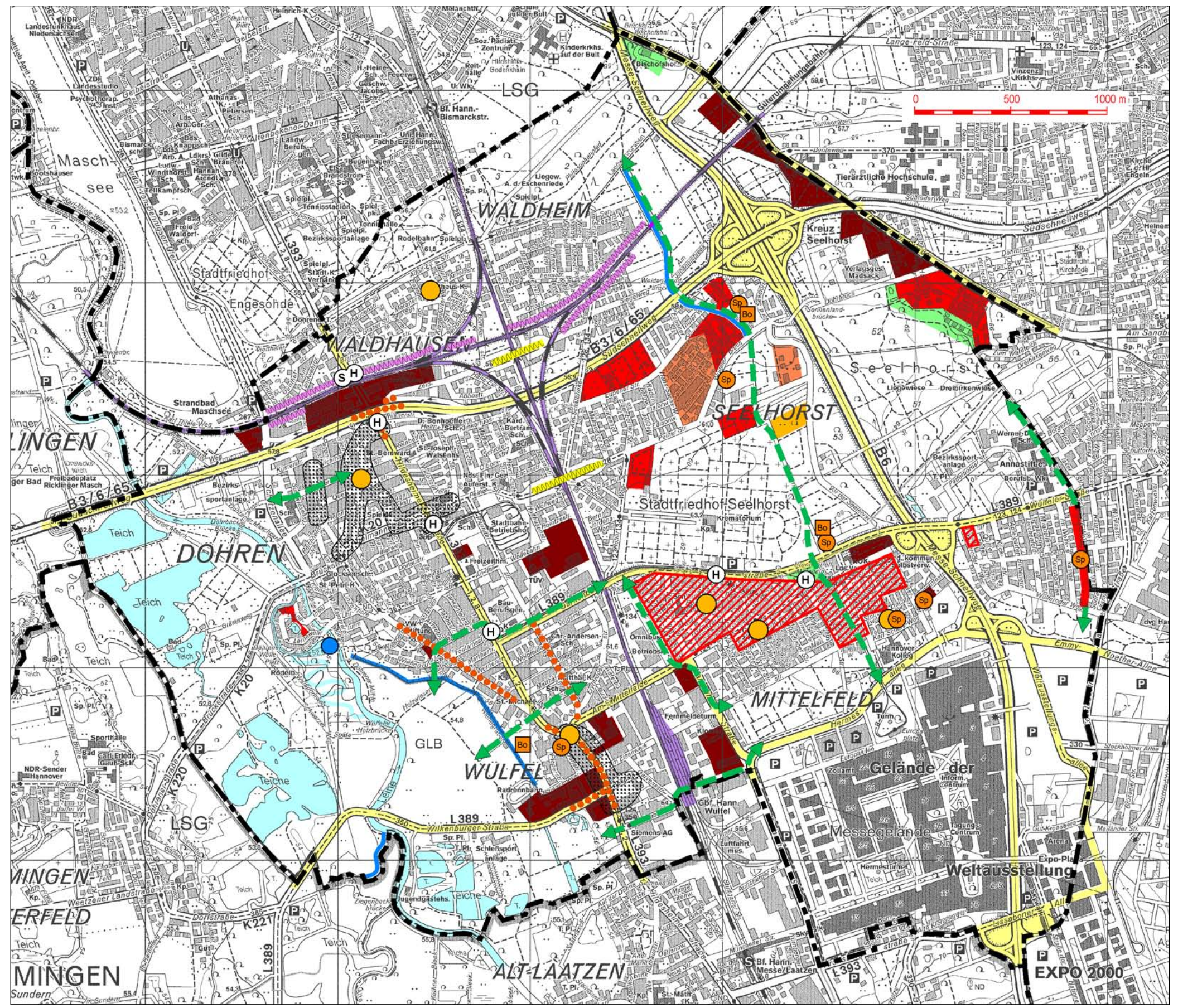
Ausgedehnte Kleingartenanlagen bieten ein reichhaltiges, überwiegend privat genutztes Grünangebot, während Bereiche mit hoher Siedlungs- und Verkehrsdichte Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes sowie der Vernetzung der Freiflächen untereinander fordern.

Ziele

- Vorhalten und Neuanlage öffentlicher Grün- und Freiflächen für Naherholungs- und Sportaktivitäten unter Berücksichtigung von Naturschutzbelangen
- Verbesserung der Zugänglichkeit in die Leineaue und in den Stadtwald Seelhorst
- Anlage öffentlicher Wegeverbindungen zur Öffnung der Gewässerrandbereiche von Kleingärten
- Weiteres Vernetzen struktureicher Grünräume
- Aufwertung der öffentlichen Stadtplätze durch schrittweise Neugestaltung
- Ergänzung des Spiel- und Bolzplatzangebotes
- Naturnahe Umgestaltung der Fließ- und Stillgewässer

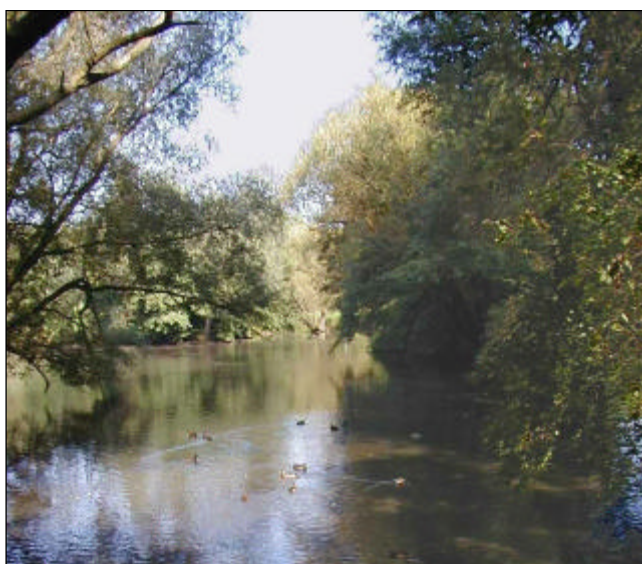
Schwerpunkte städtebaulichen Handelns

- Entwicklung von Wohnbauflächen
- Nachverdichtungsgebiete
- Sanierung im Rahmen des Programms "Soziale Stadt"
- Nutzungsintensivierung von Mischgebiets- u. Gewerbeflächen
- Neubau städtischer Kompostplatz
- Stützung vorhandener Marktbereiche
- Neugestaltung wichtiger öffentlicher Grünflächen
- Schaffen u. Aufwerten von öffentlichen Grünzügen / Grünverbindungen
- Anpassung / Umgestaltung öffentlicher Strassen
- Schalltechnische Sanierung der Trogstrecken - Straße
- Maßnahmen zur Schallminderung - Bahn
- Erhalt u. Entwicklung naturnaher Fließ- und Stillgewässer
- Neuanlage / Reaktivierung naturnaher Fließgewässer
- Neuanlage eines Spielplatzes
- Neuanlage eines Bolzplatzes
- Nachrüsten von Hochbahnsteigen
- Neubau einer S-Bahn-Station mit Umsteigemöglichkeit zur Stadtbahn
- Umgestaltung und Pflege von Stadtplätzen
- Neubau Wasserkraftwerk / Sanierung Wehr
- Stadt- bzw. Bezirksgrenze



Plan 2: Schwerpunkte städtebaulichen Handelns - Strukturkonzept

ZIELE DER LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMPLANUNG



Teiche - prägende Bestandteile der Erholungslandschaft



Intensive Naherholungsnutzung in der Leineaue



Natur- und Erlebnisraum Waldrand



Privates Grün als Rahmen öffentlichen Straßenraumes

Allgemeine Ziele

Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Nutzbarkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen und Tiere sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind (§ 1 Bundesnaturschutzgesetz).

Der Landschaftsplan Döhren-Wülfel formuliert unter Berücksichtigung dieses Gebotes konkrete Zielsetzungen und Maßnahmenvorschläge für den Stadtbezirk, die im nachfolgenden Text und in Plan 3 aktualisiert und der Maßstabsebene dieses Konzeptes entsprechend dargestellt werden.

Für die Erarbeitung des Rahmenkonzeptes wurde der Stadtbezirk Döhren/Wülfel im Sinne einer vereinfachten Darstellung in drei annähernd homogene Bereiche aufgeteilt:

- Leineaue
- Südliche Eilenriede/Stadtwald Seelhorst
- Siedlungsbereiche

Die wesentlichen Ziele des Landschaftsplanes wurden auf ihre landschafts- bzw. stadträumliche Bedeutung hin zusammengefasst und diesen Bereichen zugeordnet.

Leineaue

Die Auen- und Seenlandschaft der südlichen Leineaue ist als bedeutender Lebensraum seltener Pflanzen und Tiere sowie als abwechslungsreiches, naturnahes Erholungsgebiet zu erhalten und zu entwickeln.

Der südliche Teil mit der zentralen Wülfeler Masch soll dem Leitbild einer offenen, grünlandgeprägten, extensiv genutzten Auenlandschaft folgen. Für die nördlichen und nordwestlichen Bereiche ist die Entwicklung einer vielfältig strukturierten, halboffenen Auen- und Seenlandschaft wünschenswert. Hier finden sich Bereiche mit der Möglichkeit einer stärkeren Erholungsnutzung (Kleingärten, Sportanlagen) als auch extensiv zu nutzende Flächen mit besonderem Wert für den Arten- und Biotopschutz und für die landschaftsbezogene Erholung.

Ziele

- Erhalt und naturnahe Entwicklung der vielfältig strukturierten Erholungslandschaft
- Schutz, Pflege und Entwicklung der für den Arten- und Biotopschutz wertvollen Bereiche
- Sicherung und naturnahe Entwicklung der Fließ- und Stillgewässer
- Auslagerung von Kleingartenparzellen zur Verbreiterung der Gewässerrandbereiche
- Förderung einer grundwasserschonenden, extensiven Grünlandbewirtschaftung
- Verbesserung des Retentionsvermögens
- Auslagerung störender Nutzungen

Südliche Eilenriede / Seelhorst

Die Stadtwälder Eilenriede und Seelhorst sollen langfristig als bedeutende Lebensräume seltener Pflanzen und Tiere sowie als wichtige, naturnahe Naherholungsräume gesichert und entwickelt werden. Die Handlungsgrundsätze in den „Leitlinien zur ökologischen Waldentwicklung in Hannover“ sowie das „Niedersächsische Programm zur langfristigen ökologischen Waldentwicklung in den Landesforsten (LÖWE)“ bieten hierzu Ziele, Grundsätze und Vorgaben, die weiterhin Anwendung finden werden.

Ziele

- Schutz und Pflege des alten Waldstandortes und seiner ökologischen Funktionen durch Verzicht auf Bodenbearbeitung und Entwässerung sowie durch bedarfsgerechte Kalkung
- Waldrandgestaltung und -pflege durch Entwicklung und Pflege abwechslungsreicher Waldaußen- und Waldinnenränder
- Ausweisung zusätzlicher Altholzparzellen
- Erhalt der Bedeutung als Erholungswälder und übergeordnete Grünzüge
- Verbesserung der Naturerlebnismöglichkeiten
- Ausweisung von Bereichen mit verschiedenen Funktionsschwerpunkten (z.B. mit Vorrang für Arten- und Biotopschutz oder für das Naturerleben)
- Verbesserung der Strukturvielfalt und naturnahe Entwicklung der Fließ- und Stillgewässer

Siedlungsbereiche

Das öffentliche Grün- und Freiflächenangebot soll in den Wohnbereichen verbessert werden und sowohl untereinander als auch mit den anderen Landschafts- und Stadträumen durch die Entwicklung von Grünverbindungen sowie die Abmilderung der Barrierewirkung von Verkehrsstraßen und Gewerbegebieten verknüpft werden.

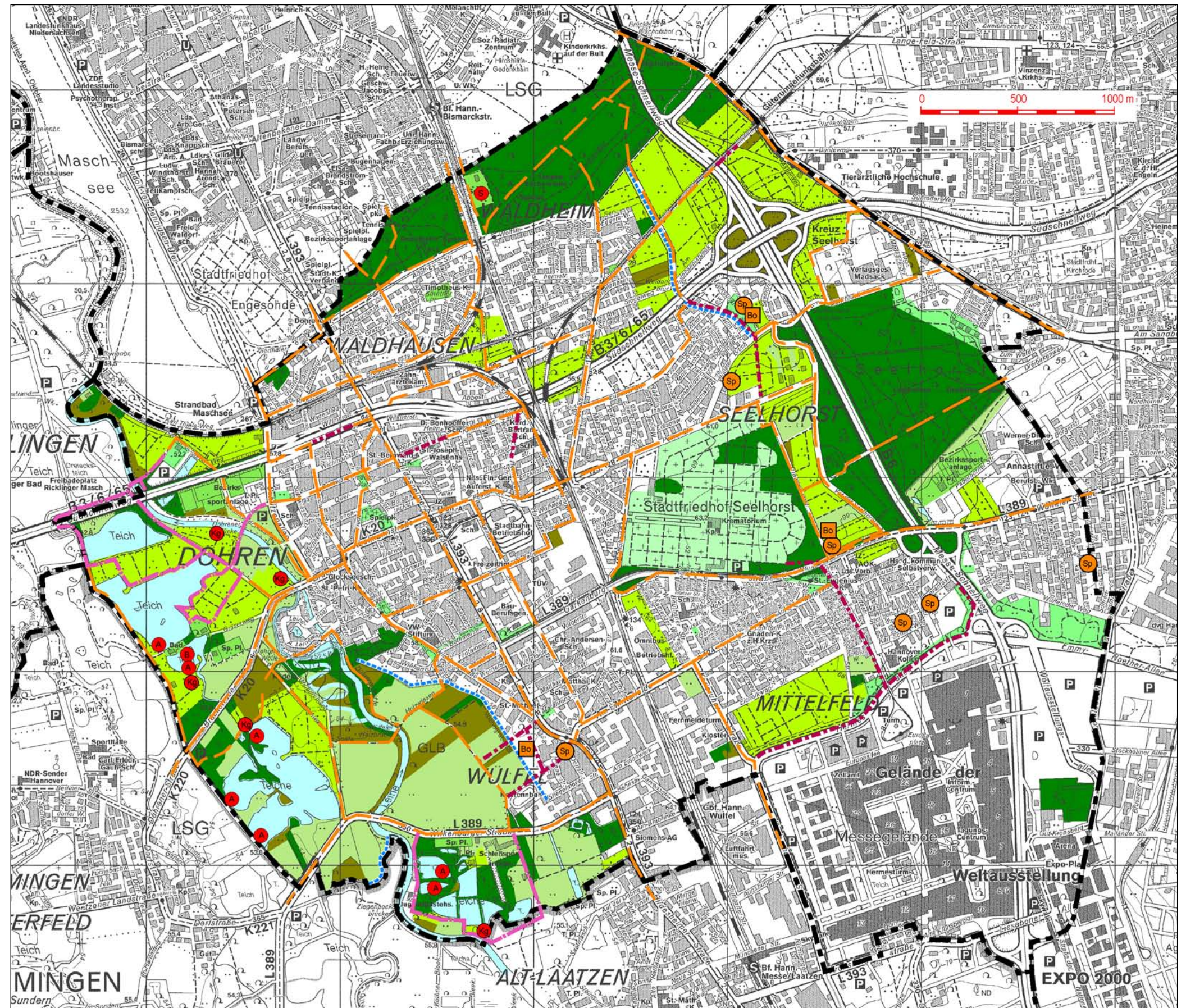
Ziele

- Entwicklung des Wohnumfeldes in der verdichteten Großform-, Zeilen- und Blockbebauung; Sicherung und Verbesserung der wohngebietsbezogenen Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung denkmalschutzwürdiger Bereiche
- Sicherung und Verbesserung der gartengeprägten, gehölzreichen Siedlungsbereiche
- Verbesserung der Grüngestalt der Gewerbebereiche und Erhöhung ihrer Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr
- Entwicklung von stadtteilbezogenen Grünverbindungen und ihre Einbindung in das gesamtstädtische Netz
- Öffnung von Freiräumen an öffentlichen Gebäuden
- Förderung einer naturnahen Pflege der Kleingarten- und Friedhofsbereiche
- Öffnung der Kleingärten und Friedhöfe für die allgemeine Nutzung und Stärkung ihrer kulturhistorischen Bedeutung
- Entwicklung eines Grünzuges „Eilenriede – Wülfeler Bruch – Seelhorst – Mittelfeld“
- Verbesserung der Gartenqualitäten in den Stadtteilen

Landschaftsplan Döhren-Wülfel

Aktualisierte Darstellung der raumbedeutsamen Ziele und Maßnahmen

- Neugestaltung bzw. naturnahe Pflege von Grün- und Freiflächen
- Förderung naturnaher Sportflächenunterhaltung
- Förderung naturnaher Friedhofspflege
- Förderung ökologischer Kleingartenbewirtschaftung
- Erhalt von / Umwandlung in Extensivgrünland
- Erhalt u. Entwicklung naturnaher Waldbestände
- Erhalt u. Entwicklung von Ruderalflächen, Röhrichten, Sümpfen
- Erhalt u. Entwicklung naturnaher Fließ- u. Stillgewässer
- Neuanlage / Reaktivierung naturnaher Fließgewässer
- Erhalt / Ausbau bedeutender Wegeverbindungen
- Anlage / Neugestaltung bedeutender Wegeverbindungen
- Markierung von Rundwanderwegen
- Neuanlage eines Spielplatzes
- Neuanlage eines Bolzplatzes
- Aufgabe der Angelnutzung
- Aufgabe einzelner Kleingartenparzellen zur naturnahen Entwicklung der Gewässerrandbereiche
- Aufgabe der Badenutzung
- Aufgabe der Sportplatznutzung
- Stadt- bzw. Bezirksgrenze



Plan 3: Landschaftsplan Döhren-Wülfel (aktualisiert)

ENTWICKLUNGSLEITLINIEN

Konsens

In vielen Punkten sind sich Stadt und Gutachter einig über die Entwicklungsleitlinien für den Stadtbezirk. Dies gilt vor allem für Bereiche, deren Nutzungen aus heutiger Sicht einer wünschenswerten städtebaulichen und naturräumlichen Ordnung entsprechen und die daher erhalten und ggf. verbessert werden sollen.

Dabei gelten im Siedlungsbereich die alten Ortskerne, die historisch gewachsenen Baugebiete und die ökologisch wertvollen Freiflächen als erhaltenswert. Verbesserungswürdig ist dagegen in vielen Fällen das Umfeld des Geschosswohnungsbaus und der Gewerbeflächen.

Die gemeinsamen Entwicklungsleitlinien räumen einer maßvollen Nachverdichtung den Vorrang vor Neuausweisung von Baugebieten ein, streben eine Verbesserung der Situation für den „Umweltverbund“ (ÖPNV, Fahrrad- und Fußgängerverkehr) an und sehen die Erhaltung und den weiteren Ausbau von Grünachsen und Grünverbindungen in den Siedlungsbereichen vor.

Der Schwerpunkt der Naturschutz- und Freiraumplanung liegt in der Erhaltung und Entwicklung der Landschaftsräume „Leineaue“ und „südliche Eilenriede/Seelhorst“ sowie in der Verbesserung des Freiflächenangebotes in den Siedlungsbereichen.

Abweichungen

Zum Teil weichen die Ziele des Landschaftsplanes von den bisherigen städtebaulichen Zielvorstellungen ab.

Bei den Freiflächen im Stadtbezirk Döhren-Wülfel, die aufgrund ihrer Biotopstruktur eine besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften oder für das Naturerleben und die Freiraumversorgung der Bürgerinnen und Bürger besitzen, sollte nach Ansicht des Landschaftsplanes auf eine Bebauung zumindest der wertvollsten Teilbereiche verzichtet werden. Sowohl die vorhandene, gut ausgebaute Infrastruktur und die bestehende Erschließung, z.T. mit unmittelbarem Stadtbahnanschluss, als auch ausgedehnte Grün- und Naherholungsflächen in fußläufiger Entfernung sprechen dagegen aus stadtplanerischer Sicht für eine maßvolle Nachverdichtung.

Im Ergebnis schließt sich die Stadt teilweise dem Votum des Gutachters an, in bestimmten Bereichen kann sie ihm jedoch nicht folgen. Diese Konfliktpunkte werden im Folgenden näher erläutert. Auf die Darstellung mittlerweile gelöster Konflikte wird verzichtet.



Straßenraum Wiehbergstraße / An der Maschwiese



Bauland am Friedhof Seelhorst



Unzugängliche Uferbereiche an den Döhrener Teichen

Bauliche Nutzung - Wohnen/Gewerbe/Verkehr

Der Gutachter schlägt vor, auf eine Bebauung kleinerer Flächen im bebauten Bereich zu verzichten, um die jeweilige Brach- oder Grünfläche zu sichern. Für die folgenden potentiellen Bauflächen bestehen allerdings Baurechte:

- Ruderalfläche Fernmeldezeugamt (Nr. 3)
- Grünfläche Karlsruher Straße / Am Mittelfelde (Nr. 5)
- Ruderalfläche Karlsruher Straße (Nr. 6)
- Ruderal-/Ackerfläche am Wülfeler Bruch (Nr. 7)
- Erweiterungsfläche westlich der HAZ-Zentrale (Nr. 11)

Für die Ruderalfläche an der Bemeroder Straße (Nr.10) stellt der Flächennutzungsplan ebenfalls eine bauliche Erweiterungsfläche dar.

Die o.g. Bauflächen weisen eine gut ausgebaute Infrastruktur und Erschließung, teilweise mit unmittelbarem Stadtbahnanschluss auf. Ein Entzug bestehender Rechte könnte Entschädigungsansprüche auslösen und zudem wichtige Entwicklungspotentiale für den Bezirk beseitigen. Die Abwägung der Belange ergibt, dass bei diesen Flächen der Gutachterempfehlung nicht gefolgt werden kann.

Für die Kleingärten

- An der Eupener Straße (Nr. 4)
- Röhrenbruch (Nr. 8)
- Aspelweg/Bemeroder Straße (Nr. 9)
- Am Mittelfelde/Thaerstraße (Nr. 13)

sieht das Kleingartenkonzept der Stadt Hannover bereits eine am Bedarf orientierte, mittel- bis langfristige Umwidmung in Bauland vor. Für die Kleingärten „Vor der Seelhorst/Peiner Straße“ (Nr. 12) besteht eine Satzung nach § 34 BauGB. Auch hier kann der Gutachterempfehlung nicht gefolgt werden.

Der Vorschlag des Gutachters sieht für das zur Zeit als Asylbewerberheim genutzte Grundstück an der Schützenallee (Nr. 1) vor, zukünftig von einer Bebauung abzusehen, um die Erreichbarkeit der Leineaue zu gewährleisten. Bei der Planung für eine mögliche Nachnutzung wird dies insoweit berücksichtigt, als ein zukünftig zu erstellender, veränderter Bebauungsplan eine umfangreiche, öffentliche Grünverbindung beinhalten muss.

Im Bereich Wiehbergstraße/An den Maschwiesen (Nr. 2) befindet sich eine z.T. begrünte und derzeit als Auslaufläche für Hunde genutzte Straßenrestfläche, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist. Der Gutachter sieht eine Aufwertung und Ausweisung als öffentliche Grünfläche vor. Diesem Vorschlag wird nicht gefolgt, da die beabsichtigte grüne Anbindung an die Leineaue auch über eine attraktive Gestaltung des öffentlichen und privaten Straßenraumes im Zuge der Wohnbauplanung erreicht werden kann. Die unbefriedigende städtebauliche Situation der diffusen Straßenaufweitung soll durch eine kleinteilige, gut eingepasste Bebauung verbessert werden.

Das Gewerbegebiet nördlich der Wilkenburger Straße (Nr. 17) befindet sich auf einer bis zu 3 m hohen Aufschüttung. Die Fragestellung der vom Gutachter vorgeschlagenen Aussiedlung der Gewerbebetriebe aus der Leineaue wurde bereits im 1997 abgeschlossenen 112. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan geprüft. Demnach wäre zur Reaktivierung der Aue auch die Entfernung und Entsorgung der Aufschüttung notwendig. Dem Vorschlag wird nicht gefolgt, da Aufwand und Nutzen hier nicht mehr in Relation ständen. Die gewerblich genutzten Flächen sollen planungsrechtlich abgesichert und als Standort für kleinere Unternehmen erhalten werden.

Im Bereich des Stadtfriedhofes Seelhorst (Nr. 18) verfolgt die Stadt im Rahmen des Einfamilienhausprogrammes das Ziel, Wohnbauland für Familien mit Kindern anzubieten. Es werden zwei Teilflächen überplant, die bisher nicht für Bestattungen genutzt wurden und nicht zum Kern der historischen Gartenanlage gehören.

An der Ecke Hoher Weg / Peiner Straße wird das Baugebiet Friedhof Seelhorst-West entstehen. Hier besteht kein direkter Konflikt zum Landschaftsplan, da es sich derzeit um Lager- und Kompostflächen handelt. Indirekt wird jedoch durch die Verlagerung des Kompostplatzes auf eine östlich des Friedhofes gelegene Ackerfläche ein Konflikt ausgelöst. Für das zukünftige Baugebiet Seelhorst-Ost an der Peiner Straße besteht ein direkter Konflikt, da hier reich strukturierte Reservelächen des Friedhofes überplant werden.

Der Empfehlung des Landschaftsplanes wird nicht gefolgt, da der Bereitstellung städtischen Baulands in einer durch die vorhandene gute Infrastruktur begünstigten Lage hier der Vorrang eingeräumt wird. In den zu erstellten Bebauungsplänen wird der vorhandene Gehölzbestand jedoch soweit als möglich in die Planung integriert.

Freiflächen und Naherholung

Für die Döhrener Teiche (Nr. 14) besteht schon seit langem die Absicht, die derzeit durch private Kleingartennutzung abgeschotteten Uferbereiche für die Allgemeinheit zu öffnen und z.B. durch einen Rundweg zugänglich zu machen. Dieses Ziel wird ebenso wie die Auslagerung der Kleingartensplitter am Wollwaschteich weiter verfolgt.

Der Forderung des Landschaftsplanes nach einer generellen Aufgabe von Kleingartenparzellen in den Gewässerrandbereichen wird jedoch nicht entsprochen.

Durch die weitere Förderung einer konsequent ökologischen Bewirtschaftung der Kleingärten kann auf eine, über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinausgehende Ausweitung der Gewässerrandstreifen verzichtet werden.

Das Vereinsbad des SSV Union 06 (Nr. 15) befindet sich an einem besonders naturnahen und daher nach § 28a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) geschützten Gewässer. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, wäre es laut Gutachter wünschenswert, die Schwimmbadnutzung des Gewässers und seiner Uferbereiche langfristig durch eine Auslagerung des Vereinsgeländes zu beenden.

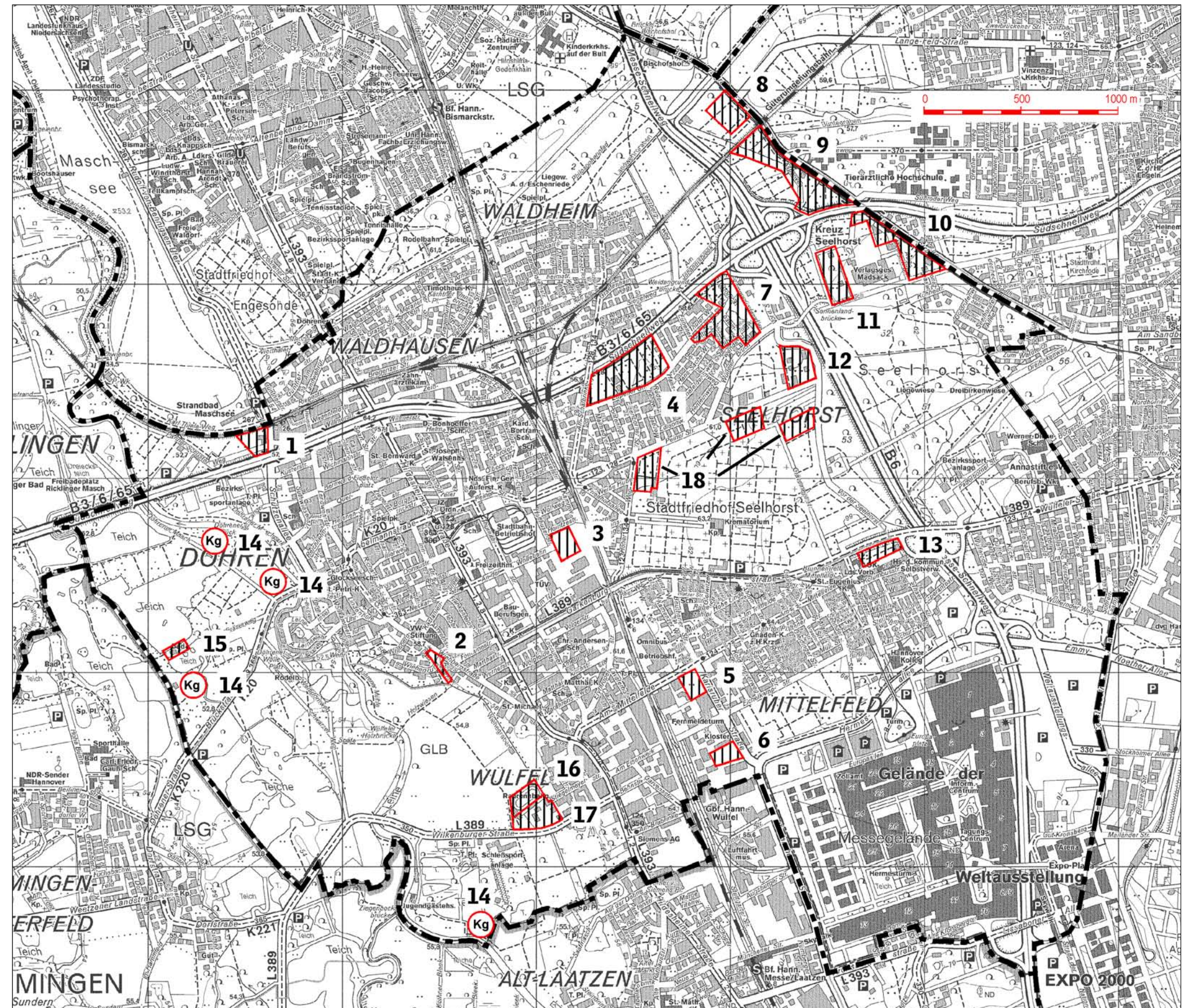
Der Verein mit ca. 600 Mitgliedern genießt jedoch zumindest für die Dauer seines mittelfristigen Pachtvertrages mit dem privaten Eigentümer des Grundstücks Bestandsschutz. Für die Zukunft sollten seitens der Stadt mit dem Verein und dem Grundeigentümer Gespräche über eine besondere Rücksichtnahme geführt werden.

Die Entwicklung der wertvollen Bereiche wird beobachtet. Sofern ausreichend Rücksicht geübt und die Bestände nicht beeinträchtigt werden, kann von der Verlagerung des Vereins abgesehen werden. Anderenfalls sollte nach langfristig geeigneten Alternativstandorten für den Verein gesucht werden.

Eine Verlagerung der Radrennbahn (Nr. 16) wäre aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswert, hier gilt jedoch das zum benachbarten Gewerbegebiet (Nr. 17) Festgehaltene, da auch die Radrennbahn auf den genannten Aufschüttungen gründet.

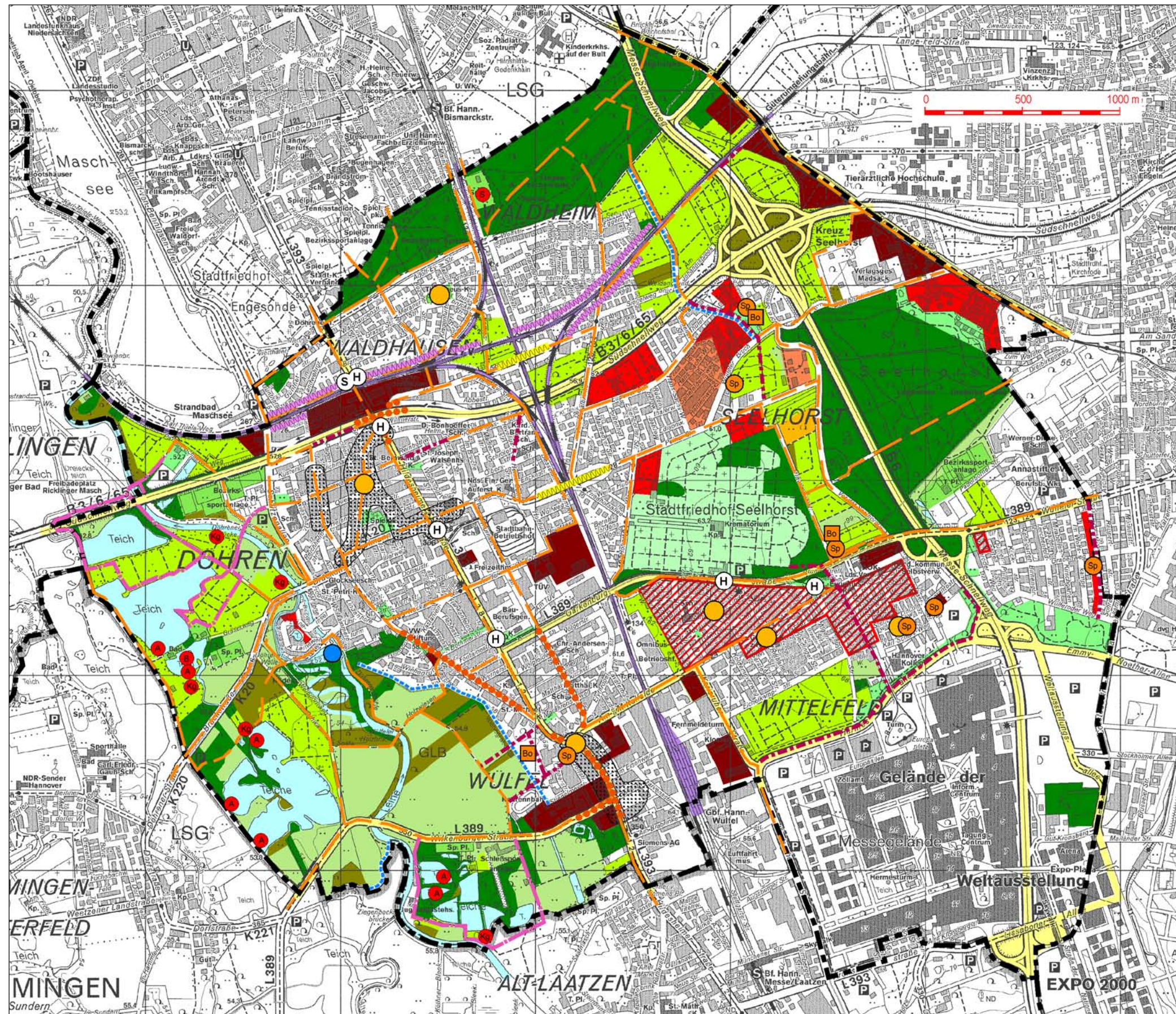
Konfliktbereiche

- 1 ehem. Gartenfläche, derzeit Asylbewerberunterkunft
- 2 Grünfläche Wiehbergstraße
- 3 Ruderalfläche Fernmeldezeugamt
- 4 Kleingärten Eupener Straße
- 5 Grünfläche Karlsruher Straße/Am Mittelfeld
- 6 Ruderalfläche Karlsruher Straße
- 7 Ruderal-/Ackerfläche am Wülfeler Bruch
- 8 Kleingärten Röhrenbruch
- 9 Kleingärten Aspelweg
- 10 Ruderalfläche Bemeroder Straße
- 11 Erweiterungsfläche westlich der Verlagsges. Madsack
- 12 Kleingärten Vor der Seelhorst/Peiner Straße
- 13 Kleingärten Am Mittelfelde/Thaerstraße
- 14 Randbereiche der Kleingärten an Gewässern
- 15 Vereinsbad des SSV Union 06
- 16 Radrennbahn Wülfel
- 17 Gewerbegebiet Wilkenburger Straße
- 18 Umnutzung Friedhof Seelhorst



Plan 4: Konflikte zum Landschaftsplan (Gutachten)

STÄDTEBAULICH-LANDSCHAFTSPLANERISCHES RAHMENKONZEPT



Rahmenkonzept

Bauliche Nutzung

- Entwicklung von Wohnbauflächen
- Nachverdichtungsgebiete
- Sanierung i. R. d. Programms "Soziale Stadt"
- Nutzungsintensivierung Mischgebiet / Gewerbe
- Stützung vorhandener Marktbereiche
- Neubau städtischer Kompostplatz

Freiflächen

- Neugestaltung und naturnahe Pflege von Grün- / Freiflächen
- Förderung naturnaher Sportflächenunterhaltung
- Förderung naturnaher Friedhofspflege
- Förderung ökolog. Kleingartenbewirtschaftung
- Erhalt von / Umwandlung in Extensivgrünland
- Erhalt / Entwicklung naturnaher Waldbestände
- Erhalt / Entwicklung von Ruderalflächen, Röhrichten und Sümpfen
- Erhalt und Entwicklung naturnaher Fließ- und Stillgewässer

Öffentliche Grünzüge / Grünverbindungen

- Erhalt / Ausbau bedeutender Wegeverbindungen
- Anlage / Neugestaltung bedeutender Wegeverbindungen
- Markierung von Rundwanderwegen

Einzelmaßnahmen

- Neuanlage Spielplatz
- Neuanlage Bolzplatz
- Umgestaltung und Pflege von Stadtplätzen
- Anpassung / Umgestaltung öffentlicher Straßen
- Schalltechnische Sanierung der Trogstrecke
- Maßnahmen zur Schallminderung an Bahnanlagen
- Nachrüsten von Hochbahnsteigen
- Neubau S-Bahn-Station mit Umsteigemöglichkeit zur Stadtbahn
- Neubau Wasserkraftwerk / Sanierung Wehr
- Neuanlage / Reaktivierung naturnaher Fließgewässer

Einschränkungen

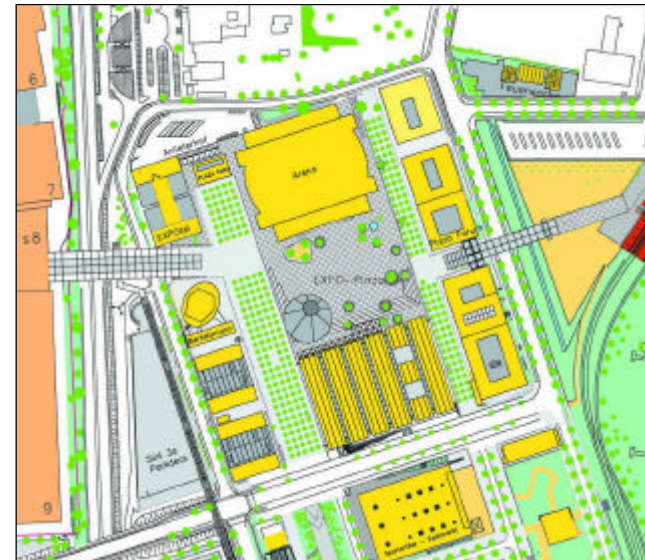
- Aufgabe der Angelnutzung
- Aufgabe der Kleingartennutzung
- Aufgabe der Badenutzung
- Aufgabe der Sportplatznutzung

Stadt- bzw. Bezirksgrenze

Plan 5: Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept, Strukturskizze



Seelhorster Garten



EXPO Plaza



Fiedelerplatz



Wölfeler Bruch

Wohnen und soziale Infrastruktur

Wohnbaulandentwicklung

- Die begonnenen Wohngebiete „Seelhorster Garten“, „Wölfeler Bruch“ und „Leine-Insel“ werden weiter entwickelt.
- Auf den nördlichen Erweiterungsflächen des Seelhorster Friedhofes sollen nicht mehr benötigte Flächen dem Wohnungsbau zugeführt werden.

Nachverdichtung im Bestand

- Mit der Bebauung entlang der „Schwarzen Worth“ wird die Verdichtung der Siedlung Seelhorst abgeschlossen.
- Durch behutsame Nachverdichtung im Umfeld des Hans-Sachs-Weges in Seelhorst können weitere Baulandpotentiale erschlossen werden.
- Das Siedlungsband Seelhorst kann nördlich der Eupener Straße und südlich der Peiner Straße mit Wohnungsbau arrondiert werden.

Sanierung von Wohngebieten

- Im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ wird die Sanierung Mittelfelds fortgesetzt. Ziel bleibt es, durch den Abbau von Belegrechten bisher einseitige Bevölkerungsstrukturen zu differenzieren und eine stabile Entwicklung im Stadtteil sicher zu stellen.

Soziale Infrastruktur

- Das Netz der sozialen Infrastruktur wird bei Bedarf im Rahmen der finanziellen Mittel ergänzt. Dazu stehen u.a. die geplanten Kita-Standorte „Wölfeler Bruch“ und „Seelhorster Garten“ zur Verfügung.

Gewerbe und Verkehr

Gewerbeentwicklung

- Intensivierungspotentiale gewerblich genutzter Flächen bestehen zwischen Güterumgehungsbahn und Südschnellweg beiderseits der Hildesheimer Straße.
- Städtebaulich geordnet werden muss der Strukturwandel auf den Gewerbeflächen in Wülfel. Insbesondere die Brachfläche der Brauhaus Wüfel AG i.L. muss einer neuen, angemessenen Nutzung zugeführt werden.
- Von der Nachnutzung der Expo-Flächen, z.B. durch die Ansiedlung von Hochschulen im Bereich der Plaza, müssen positive Wirkungen auf den direkt angrenzenden Stadtbezirk Döhren-Wüfel und die Gesamtstadt ausgehen.

Verkehrsplanung

- Mit der Optimierung des ÖPNV-Anschlusses durch eine neue S-Bahn-Station mit Umsteigemöglichkeit zwischen Stadtbahn und S-Bahn wird eine wichtige Grundlage für die Erschließung der gewerblichen Intensivierungspotentiale an der Hildesheimer Straße geschaffen.
- Nach Maßnahmen zur Netzergänzung im Umfeld der Messe und der Verkehrsberuhigung in Mittelfeld ist vor allem das Straßennetz in Wülfel anpassungsbedürftig.
- Im Hauptverkehrsstraßennetz muss der Knoten Hildesheimer Straße / Wilkenburger Straße durch Verbesserung der Abbiegemöglichkeiten leistungsfähiger gemacht werden. Zugleich sind die Straßenprofile dort um angemessene breite Fuß- und Radwege zu ergänzen.
- In der Loccumer Straße und in der Wiehbergstraße sind die Profile dem Wohnstraßencharakter (Baumpflanzungen, Radwege, Fußwege) anzupassen.

Freiflächen und Naherholung

Verbesserung der Grünausstattung im Siedlungsbereich

Durch eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen sollen das direkte Wohnumfeld und die Möglichkeiten der wohnort- und arbeitsplatznahen Erholung aufgewertet werden.

- Umgestaltung von Stadtplätzen
- Künstlerische Gestaltung öffentlicher Freiflächen durch KünstlerInnen / LandschaftsarchitektInnen im Rahmen der Projektreihe „KunstGartenKunst“
- Neuanlage der Spiel- / bzw. Bolzplätze Grävemeyerstraße, Amerikaplatz, Wölfeler Bruch, Sommerlindenallee, Dorfstraße, Hildesheimer Straße / Wiehegraben und Thaerstraße
- Ergänzungen von Baumreihen und Einzelgehölzen entlang der Brück- und Wilkenburger Straße sowie in den Straßenräumen der Siedlungsbereiche
- Ausbau der Grünverbindung „Alte Bult - Seelhorst - Messengelände“
- Entwickeln des Streifenparks nördlich des Messengeländes zu einer Grünverbindung zum Kronsberg
- Gestalten neuer öffentlicher Grünflächen als Arrondierung des Nordrandes der Seelhorst bei gleichzeitiger Verbesserung der Zugänglichkeit des Waldes
- Gestalterische Einbindung des Hochbahnsteiges in die Grünflächen am Grünberger Weg / Brunnentreff
- Anlage neuer Fuß- und Radwegeverbindungen
- Kennzeichnung von Rundwanderwegen in der Leineaue
- Auslagerung des Sportplatzes an der Bahnstrecke

Öffnung privat genutzter Bereiche für die Allgemeinheit

Eine Verbesserung der Grünsituation soll auch durch den Zugang zu öffentlichen und halböffentlichen, jedoch bisher für die Allgemeinheit nicht nutzbaren Bereichen erfolgen.

- Öffnung von Freiräumen an öffentlichen Gebäuden (z.B. Schulgelände Beuthener Straße)
- Umwidmung der Uferrandwege in den Kleingartenanlagen am Döhrener Inselteich und am Wollwaschteich als öffentliche Erholungswege
- Neuordnen der Außenflächen der Waldwirtschaft Bischofshol nach Abschluss der Brückenbauarbeiten und der baulichen Erweiterung

Beschränkung von Freizeitnutzungen in Natur und Landschaft

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Freizeitnutzungen erfordern an einigen Stellen eine Beschränkung. Die Notwendigkeit und das Ausmaß der Beschränkungen sind zwischen Stadt und privaten Nutzern zu klären. Dies betrifft insbesondere die


- Schwimmbadnutzung am Gräsersteich
- Kleingartennutzung am Wollwaschteich
- Angelnutzung am Gräsersteich, am Wollwaschteich und an den westlichen Wölfeler Teichen





























Ökologische Aufwertung von Natur und Landschaft Naturierung von Gewässern

- Naturnahe Umgestaltung bzw. Anlage des Wiehegrabens sowie des Seelhorstbaches
- Wiederherstellung des ursprünglichen Verlaufs der „Alten Leine“
- Absenken von Uferwällen an der Leine im Bereich Wölfeler Masch zur Erhöhung des Retentionsvermögens
- Umwandlung der Ackerflächen in der Leineaue in extensiv genutztes Grünland
- Verbessern der Erreichbarkeit der Leineaue insbesondere im Stadtteil Wüfel
- Rücknahme der Überschiebung in der Eilenriede

Änderungsbedarf F-Plan

Legende (Pläne 1 und 6)

Änderung F-Plan notwendig 

- Wohnbaufläche 
- Gemischte Baufläche 
- Gewerbliche Baufläche 
- Gewerbegebiet 
- Industriegebiet 
- Sonderbaufläche 
- Fläche für Gemeinbedarf 
- Allgemeine Grünfläche 
- Waldfläche 
- Kleingartenfläche 
- Sportfläche 
- Freibad 
- Friedhof 
- Wasserfläche 
- Hauptverkehrsstraße 
- Fläche für die Eisenbahn 
- Stadtbahn 
- U-Bahn 
- Landschaftsschutzgebiet 
- Überschwemmungsgebiet 
- Bereich mit Marktfunktion 
- Schule 
- Freizeitheim 
- Kindertagesstätte 
- Jugendheim 
- Spielplatz 
- Festplatz 
- Stadt- bzw. Bezirksgrenze 

Landeshauptstadt Hannover

Der Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt
Grünflächenamt

Bauverwaltung Rudolf-Hillebrecht-Platz 1
30159 Hannover

Telefon 0511 168 44249

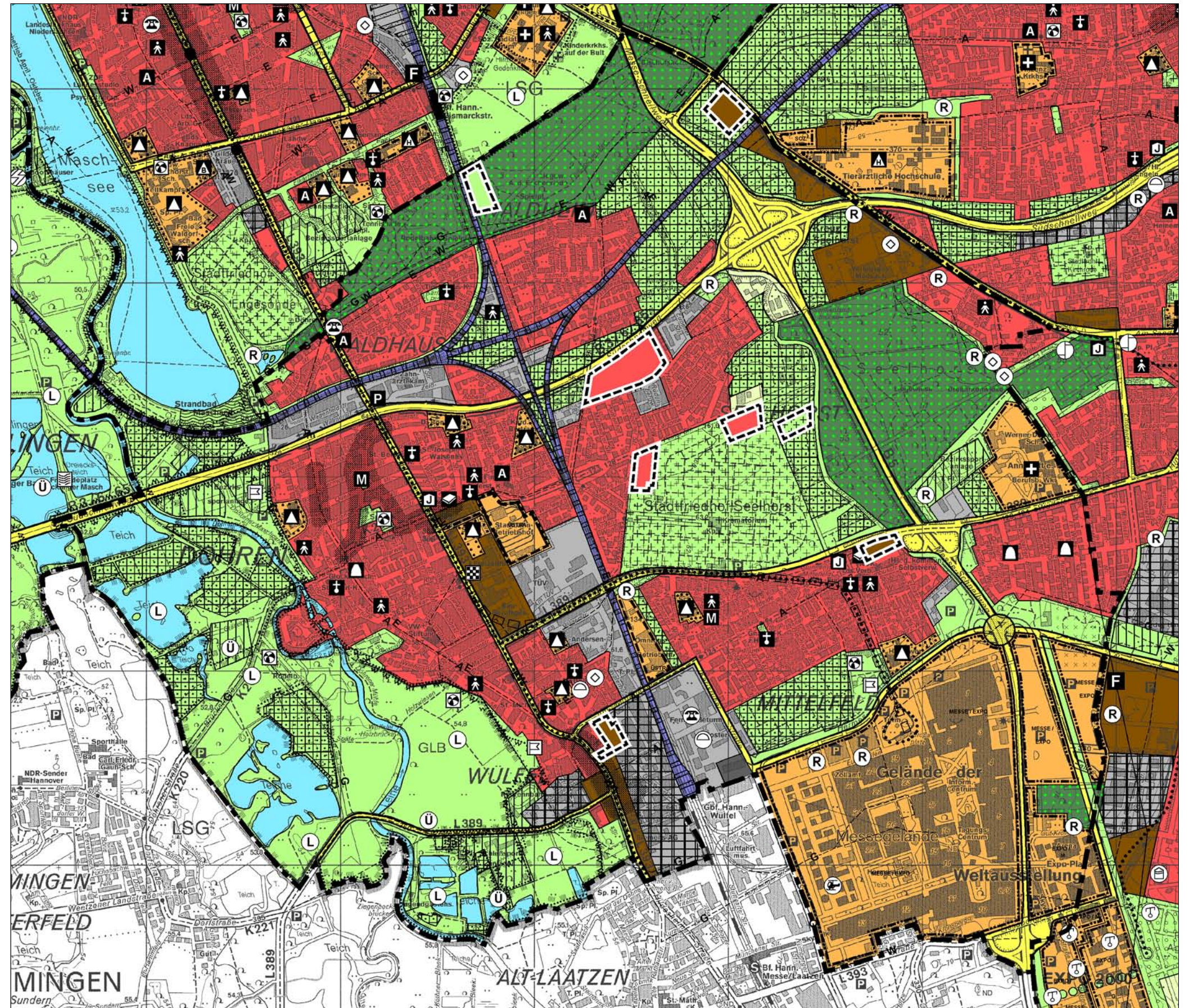
Verfasser Susanne Luft | Bernd Michaelis
Dr. Hans-Heiner Schlesier

Technische Bearbeitung Wolfgang Kroupa | Marlies Wolff

Fotos und Abbildungen Landeshauptstadt Hannover
Deutsche Messe AG
dvg/Schonhoff-Nagel
SGP/BBP

Stand Juli 2002

Kartengrundlage, Kartographie und Druck Stadtvermessungsamt



Plan 6: Flächennutzungsplan Hannover, Vorschläge zur Änderung