Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

1. Neufassung
Nr. 1668/2008 N1
Anzahl der Anlagen 3
Zu TOP

## BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Bebauungsplan Nr. 696, 2. Änderung**
**- Südöstliche Schulenburger Landstraße / ehemalig Sorst**

**Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

**Antrag,**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 696, 2. Änderung zu beschließen,
2. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 696, 2. Änderung mit Begründung zuzustimmen und
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

**Berücksichtigung von Gender-Aspekten**
Die Änderung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzung für eine Reaktivierung der ehemaligen Produktionsstätte Sorst. Mit der geplanten Bebauung kann die Fläche wieder genutzt und für die Bevölkerung und den Stadtteil erschlossen werden. Es entsteht eine geordnete, städtebaulich erwünschte Situation. Dies führt zu einer deutlichen Belebung des bisher größtenteils brach liegenden Grundstücks. Das Problem der fehlenden sozialen Kontrolle durch den jahrelangen Leerstand kann hierdurch behoben werden. Durch die gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr haben auch Personen ohne eigenen Pkw die Möglichkeit den Standort problemlos zu erreichen. Es ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine Bevorzugungen oder Benachteiligungen von Frauen, Männern oder anderen Personengruppen zu erwarten ist.

**Kostentabelle**
Die zu erwartenden finanziellen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung werden in der Begründung unter Abschnitt "Kosten für die Stadt" dargelegt.

**Begründung des Antrages**
Der Bezirksrat Nord fasste am 27.03.2006 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit dem Planungsziel im nördlichen Bereich einen Fachmarkt- / Gewerbestandort zu entwickeln. Mit der Festsetzung eines Sondergebietes sollte über eine gewerbliche Nutzung hinausgehend auch die Ansiedlung von großflächigen flächenextensivem Einzelhandel entsprechend dem Einzelhandelskonzept ermöglicht werden. Das südlich anschließende Mischgebiet sollte den Übergang zum allgemeinen Wohngebiet im südlichen Bereich der Bebauungsplanänderung bilden. Die Planung sah vor, die vorhandene Wohnbebauung an der Chamissostraße und der Schulenburger Landstraße durch den Bau von Einfamilienhäusern in Reihenhausbauweise im Südbereich des ehemaligen Produktionsgeländes abzurunden.

Zum Schutz bereits bestehender und geplanter zentraler Strukturen und Nahversorgungsstandorte - wie z.B. dem Hainhölzer Markt - sollten auf dem Gebiet der Bebauungsplanänderung zentrenrelevante Sortimente, insbesondere Lebensmittel, ausgeschlossen werden.

Städtebauliches Ziel ist, die Gewerbebrache wieder einer Nutzung zuzuführen, die den Schutzansprüchen der angrenzenden Wohnnutzung und den Zielvorgaben der städtischen Einzelhandelskonzepte entspricht.

Die Bekanntgabe der Planungsziele fand vom 13.04.2006 bis zum 12.05.2006 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Zuge des weiteren Verfahrensverlaufes und als Voraussetzung für eine neue Nutzung wurde die festgestellte Verunreinigung des Bodens durch Altlasten - verursacht durch die jahrzehntelange gewerbliche Nutzung des Grundstücks - gutachterlich untersucht und ein Sanierungsplan erstellt. Es wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, bei denen die eingegrenzten Belastungen durch Kohlenwasserstoffe (KW) und Leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) durch einen gezielten Bodenaustausch beseitigt wurden. Diese Quellsanierung sollte die weitere Ausbreitung in das Grundwasser unterbinden. Die Bodensanierung ist abgeschlossen, die Grundwassersanierung dauert zurzeit noch an.

Mit der Sanierung wurde eine wichtige Voraussetzung zur Wiedernutzbarmachung der Brache geschaffen. Zu den umfangreichen betrieblichen Kontaminationen wurde auf dem Grundstück jedoch ferner eine flächendeckende Auffülle mit Anteilen von Ziegelschutt und Schlacke mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 1,5 m festgestellt. Der Umgang mit dieser flächendeckenden Auffülle und die hier erforderlichen Maßnahmen sind maßgeblich von der zukünftigen Nutzung abhängig.

Besonders betroffen war hierdurch der südliche Planbereich mit der sensibelsten Nutzung, der geplanten Wohnbebauung und dem höchsten Entsiegelungsgrad. Die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes mit Gartennutzung war hier nicht mehr möglich, weil der hierfür erforderliche Sanierungsaufwand, nämlich die vollständige Auskofferung der Auffülle als unverhältnismäßig erscheint. Es wurde daher für den Südbereich des Plangebietes eine Nutzung entwickelt, die mit den Erfordernissen der Bodensanierung übereinstimmt, der umliegenden Wohnbebauung gerecht wird und auch eine städtebauliche Qualität zur Voltmerstraße ausbildet.

Vor diesem Hintergrund wurde das Gesamtkonzept überarbeitet und weitere Sondergebiete vorgesehen. Der Fachmarktstandort im Norden bleibt erhalten. Ausgeschlossen bleiben weiterhin Läden für den täglichen Bedarf, da diese Sortimente in den fußläufig erreichbaren Siedlungsbereichen, also am Hainhölzer Markt, anzusiedeln sind. Der denkmalgeschützte

Marinebau wird im Bestand erhalten und soll im derzeit leerstehenden Erdgeschoss ergänzende Nutzungen erhalten. Im Südbereich wurden nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage einer Altenpflegeeinrichtung mit ergänzenden Nutzungen, die das Wohnen in der Nachbarschaft nicht beeinträchtigen, geschaffen. Bei einer derartigen Einrichtung ist der Entsiegelungsgrad der Freiflächen wesentlich geringer und eine direkte gärtnerische Nutzung nicht vorgesehen. Geplant ist vielmehr die Anlage einer parkähnlichen Grünfläche. Hier kann ein Kontakt (Staub, Inkorporation) zur Auffüllung durch technische Barrieren dauerhaft und sicher unterbunden werden, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Voraussetzung für die Zulassung von Altenpflegeeinrichtungen ist jedoch, dass zunächst nach erforderlichen Bodensanierungs-maßmahmen der Nachweis erbracht wird, dass für die Bewohnerinnen und Bewohner keine Gefährdungen hervorgerufen werden können. In der Bebauungsplanänderung wird daher von der neuen gesetzlichen Möglichkeit des § 9 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht, wonach das Baurecht für diese Nutzungen erst entsteht, wenn der geforderte Nachweis erbracht wird.

Infolge einer Entscheidung des BVerwG vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07 - ist die textliche Festsetzung zu § 1 des Bebauungsplanes durch eine redaktionelle Änderung verdeutlicht worden. Damit ist klarzustellen, dass es sich bei dem geplanten Fachmarktzentrum um ein Einkaufszentrum i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO handeln soll. Gegenstand der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist daher ein Einkaufszentrum mit einer Größe von 6.000 m² Verkaufsfläche. Weiterhin wurde die Begründung zum Entwurf der Bebauungsplanänderung aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB überarbeitet. Die aktualisierte Fassung der Begründung mit Umweltbericht liegt als Anlage 2 bei.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün ist Bestandteil der Anlage 3.

Um die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes herbeiführen zu können, sind die beantragten Beschlüsse erforderlich.

61.11
Hannover / 22.09.2008