

Begründung

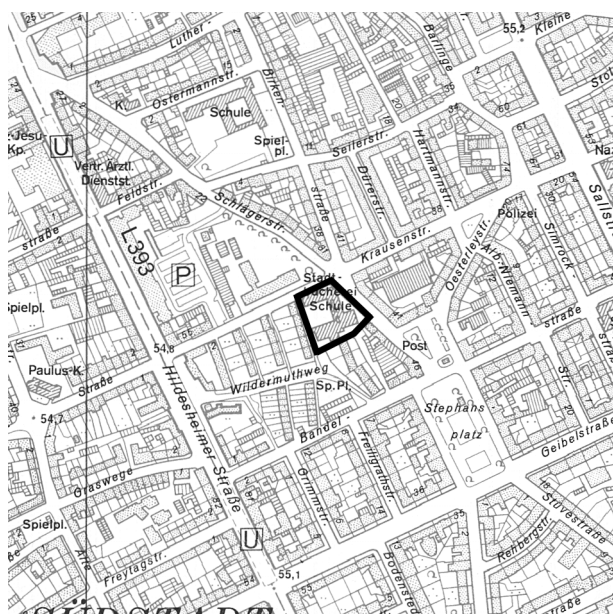
Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Bebauungsplan Nr. 123, 1. Änd. - Schlägerstraße / Krausenstraße

Stadtteil: Südstadt

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke
Krausenstraße 10 und Schlägerstraße 36



Inhaltsverzeichnis:

1. Zweck des Bebauungsplanes	2
2. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes	2
2.1 Örtliche und planungsrechtliche Situation	2
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.3 Bauland	4
2.4 Verkehr	7
2.5 Ver- und Entsorgung	7
3. Verfahren	8
4. Umweltverträglichkeit	8
4.1 Lärmschutz	8
4.2 Naturschutz	9
4.3 Altlasten, Verdachtsflächen und Kampfmittel	10
5. Kaufvertrag	13
6. Kosten für die Stadt	13

1. Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst die zwei Grundstücke Krausenstraße 10 und Schlägerstraße 36. Sie wurden 1961/62 mit einem Gebäudekomplex, der als Schule für Sehbehinderte und Bücherei (Südstadtbücherei) diente, bebaut. Während das Gebäude Krausenstraße 10 nach wie vor Standort der Südstadtbücherei ist, wird der Gebäudeteil Schlägerstraße 36 nicht mehr für Schulzwecke benötigt. Die Schulnutzung wurde von der Region Hannover mit Beginn des Schuljahres 2006/2007 aufgegeben.

Ziel der Planaufstellung ist es, für das Grundstück eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle und dauerhafte Folgenutzung zu ermöglichen, die mit dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble vereinbar ist. Der Standort der Kinder- und Jugendbibliothek soll darüber hinaus mit mindestens 400 m² auf dem Areal erhalten bleiben.

Ende 2007 wurde zu diesem Zweck ein Interessenbekundungsverfahren ausgeschrieben, worauf sich sechs Interessenten mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten beworben haben. Ende 2008 wurde die Immobilie einem Projektentwickler anhand gegeben, der beabsichtigt das Ensemble zu Wohnraum mit Büronutzungen bei Erhalt des Standortes der Stadtteilbücherei umzubauen.

Der Durchführungsplan Nr. 123 aus dem Jahre 1960 setzt für das Plangebiet eine Fläche fest, die für die Errichtung einer öffentlichen Schule vorgesehen ist. Der vorliegende Planentwurf sieht eine Änderung des Planungsrechtes dahingehend vor, die Fläche als allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Für das Plangebiet soll so eine stadtteilverträgliche Nachnutzung gesichert werden.

Mit der geplanten Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird das mögliche Nutzungsspektrum im Plangebiet erweitert. Die gewählte Art der baulichen Nutzung ermöglicht gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auch zukünftig, neben der Wohnnutzung, eine Nutzung der Gebäude für schulische Zwecke oder als Bibliothek, sollte das gewünscht sein.

Städtebauliche Gründe, die gegen eine Umwandlung sprächen, sind nicht erkennbar.

2. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt an der Ecke Krausenstraße / Schlägerstraße zentral im Stadtteil Südstadt. Mit dem Bau der Schule wurde 1961/62 das Areal der westlich angrenzenden Constructa Siedlung aus den 50er Jahren durch eine öffentliche Nutzung arrondiert.

Die Änderung des Bebauungsplanes verfolgt mit der Festsetzung allgemeines Wohngebiet das städtebauliche Ziel, eine sich in die Umgebung einfügende Nachnutzung zu ermöglichen. Das Plangebiet ist Teil eines größeren zusammenhängenden Wohnbereiches zwischen Sall- und Hildesheimer Straße sowie Lutherstraße und Altenbekener Damm. Die in diesem Bereich gelegenen Wohnblöcke wurden, sofern sie im Bereich eines Bebauungsplanes liegen, als Wohngebiete festgesetzt, oder wären nach § 34 BauGB größtenteils als allgemeine Wohngebiete einzuordnen.

2.1 Örtliche und planungsrechtliche Situation

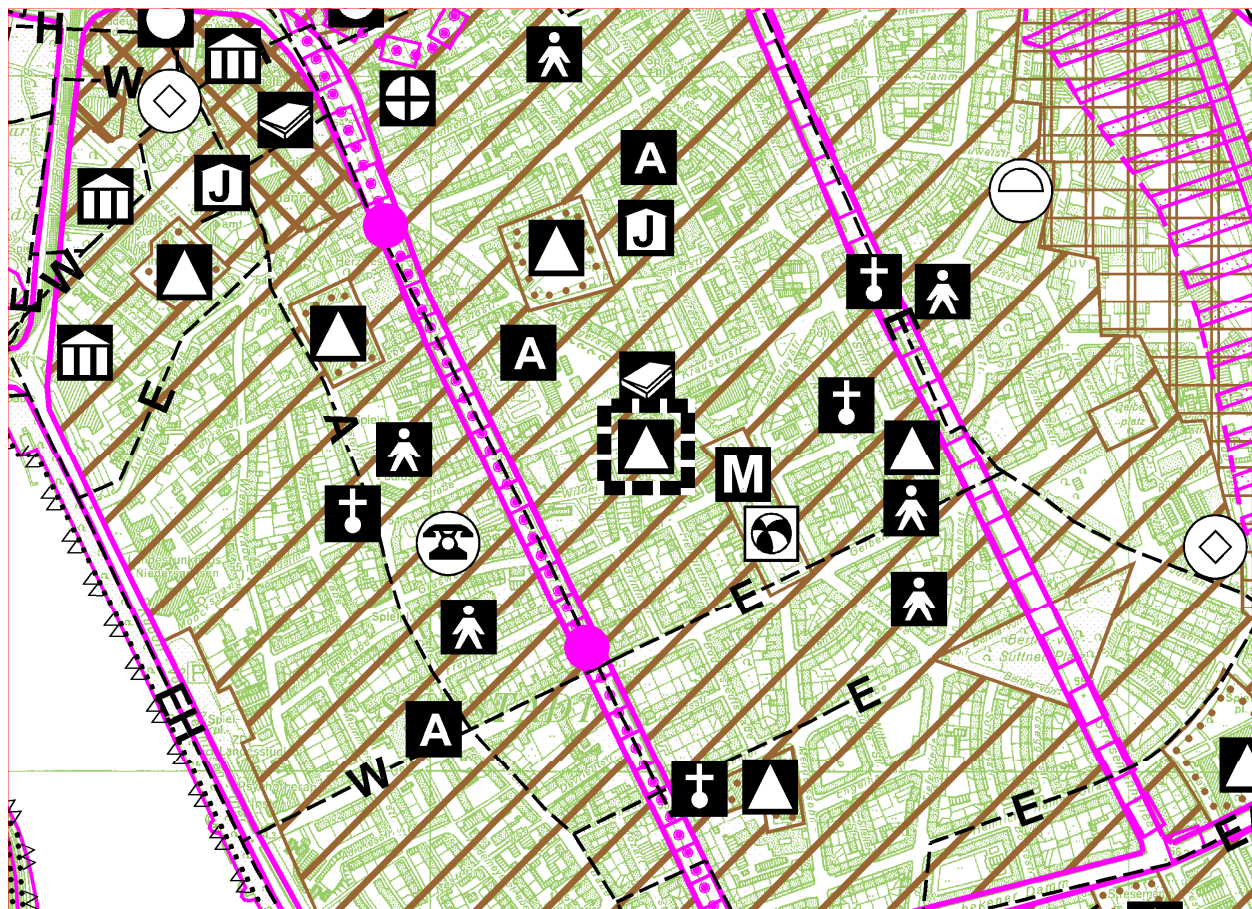
Der Planbereich liegt im rechtskräftigen Durchführungsplan Nr. 123 vom 14.12.1960, der Flächen für die Errichtung einer öffentlichen Schule festsetzt.

Die bauliche Anlage auf dem Grundstück Krausenstraße 10 / Schlägerstraße 36 umfasst ein dreigeschossiges Schulgebäude, eine Turnhalle sowie weitere eingeschossige Bauten. Sie wird nach Norden zur Krausenstraße durch die eingeschossige Südstadtbücherei abgeschlossen. Das Gebäude steht seit 1990 unter Denkmalschutz und ist im Verzeichnis der Kulturdenkmale nach § 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) als Einzeldenkmal eingetragen.

Nördlich und östlich wird das Plangebiet von der Krausen- bzw. Schlägerstraße begrenzt. Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 13 an. Im Süden wird das Plangebiet vom Verbindungsweg zwischen Bandelstraße, Schlägerstraße und Krausenstraße eingefasst, an die sich drei- bis fünfgeschossige Wohnbebauung anschließt, die nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

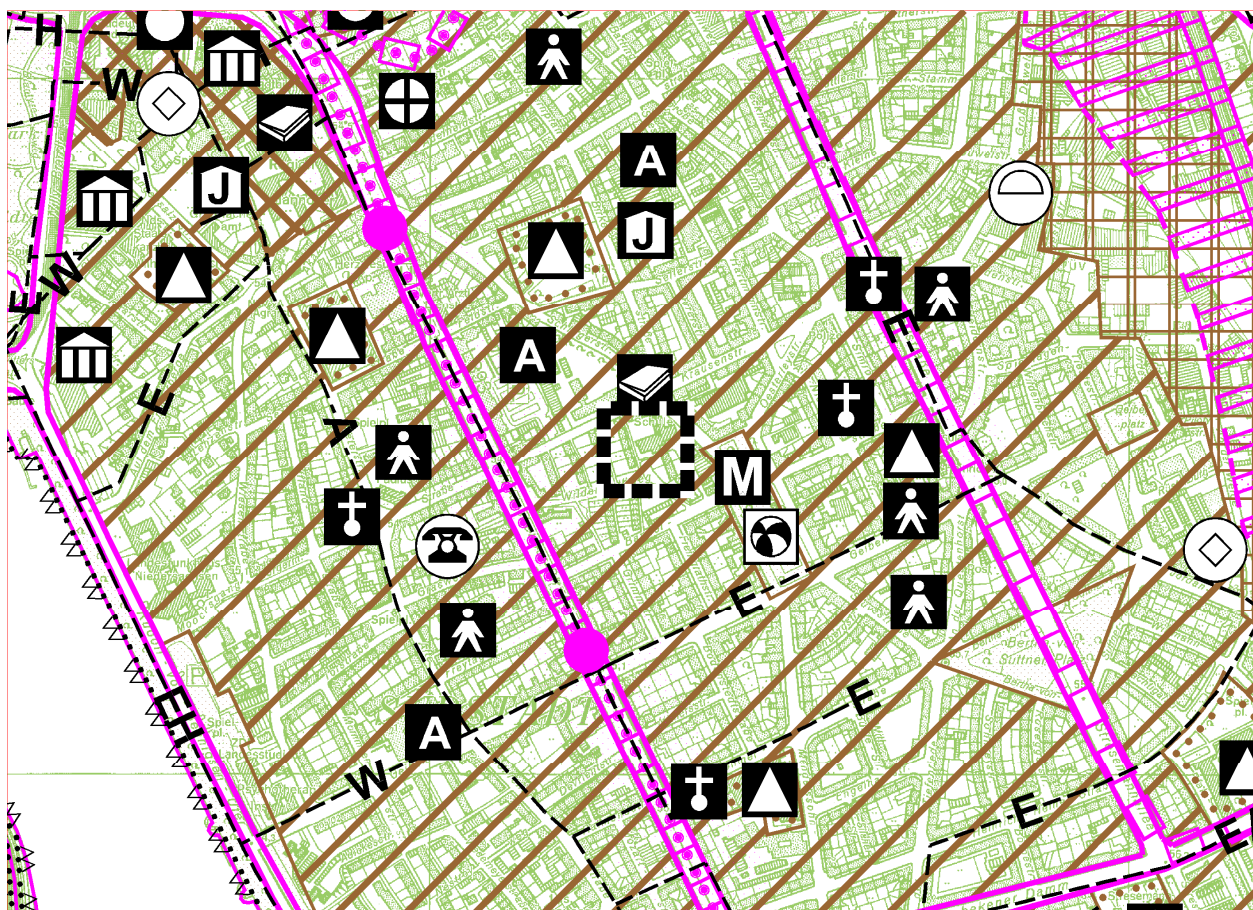
Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche mit den Symbolen Schule und städtische Bücherei dar. Im Umfeld des Geltungsbereiches sind die Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Geltende Darstellung im Flächennutzungsplan

Bereich der Anpassung





Darstellung im Flächennutzungsplan nach Anpassung

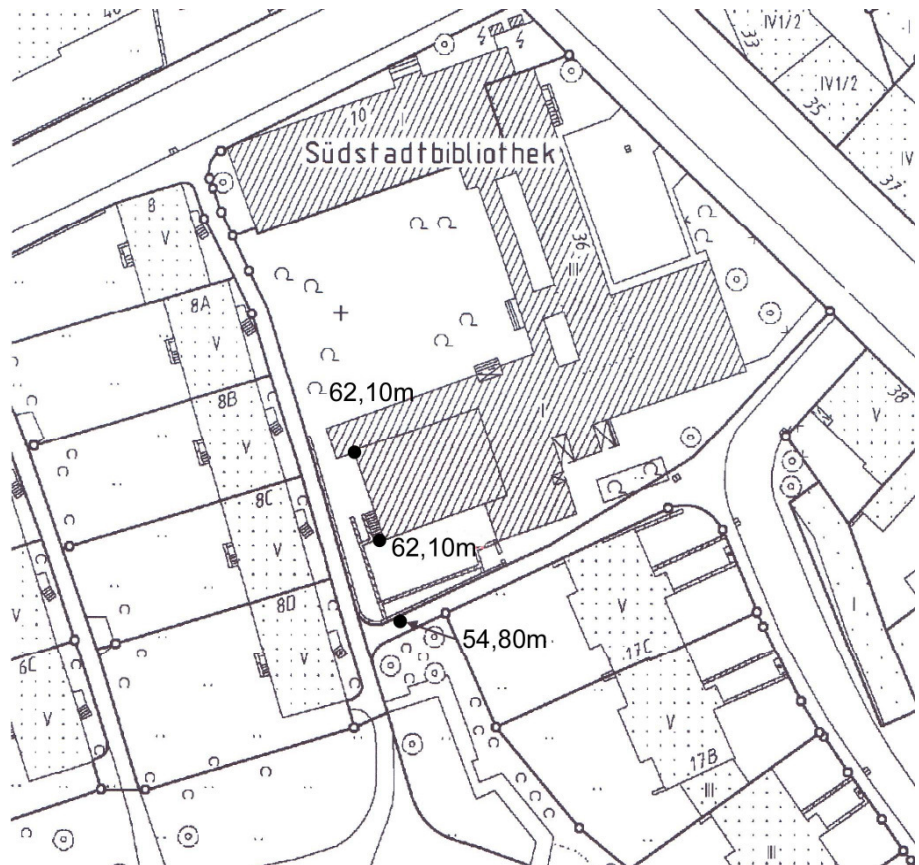
2.3 Bauland

Der Projektentwickler beabsichtigt, das Objekt denkmalgerecht zu einem Wohnstandort umzubauen und zu sanieren. Das Konzept sieht einen Umbau der Gebäude zu ca. 16 Wohneinheiten und ca. 2 Büroeinheiten für freiberufliche Nutzungen vor. Das Projekt soll zu einem Mehrgenerationenwohnhaus entwickelt werden. In dem existierenden Innenhof sind den Wohnungen zugeordnete Terrassen und ein zentraler Gemeinschaftsbereich geplant.

Die städtische Bücherei soll in den südlich gelegenen Eingangsbereich der Schule unter Inanspruchnahme der ehemaligen Hausmeisterwohnung verlagert werden. Dafür sollen neben den ca. 400 m² im Erdgeschoss zusätzliche Lagerflächen im Keller zur Verfügung gestellt werden. Vorgesehen ist, den Baumbestand im Innenhof zu erhalten.

Die Gebäudehöhen im Plangebiet sollen dem derzeitigen Bestand entsprechen. So werden für das Baufeld unverändert ein bis drei Vollgeschosse festgesetzt. Die ehemalige Turnhalle soll sich hinsichtlich ihrer tatsächlichen Höhe nicht vergrößern, um eine Beeinträchtigung (z.B. Verschattung) der unmittelbaren Nachbarschaft auszuschließen. Diese städtebauliche Absicht führt dazu, dass im Bebauungsplan für die ehemalige Turnhalle nicht die Zahl der Vollgeschosse festgeschrieben wird, sondern für die Oberkante der baulichen Anlage eine Höchstgrenze von 7,5 m über Bürgersteiganschlusshöhe (BAH).

Höhe der ehemaligen
Turnhalle und Bürger-
steiganschlußhöhe
(BAH) als Bezugspunkt



Um dem denkmalgeschützten Bestand gerecht zu werden, wird die Grundflächenzahl, nach der sich der Grad der Versiegelung bemisst, mit 0,5 festgesetzt. Das berücksichtigt auch die Tatsache, dass die vorhandenen Baukörper bereits eine Grundflächenzahl von 0,43 erreichen. Mit diesem Maß der baulichen Nutzung wird die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet um 0,1 überschritten.

Die Überschreitung ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

1. *besondere städtebauliche Gründe erfordern dies,*
Der denkmalgeschützte Gebäudebestand erreicht bereits eine Grundflächenzahl von 0,43.
2. *die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt,*
Durch die vorhandene Stadtbahn in der Hildesheimer Straße ist ein günstiger Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.
3. *nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten,*
Die aktuelle örtliche Situation ist geprägt durch einen großen Anteil versiegelter Flächen. Mit der Planung wird in der Bilanz ein positiver Effekt für Natur und Landschaft erzielt, da die Gartennutzung der Schulhoffläche die Entsiegelung dieser Fläche zur Folge hat.
4. *sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenzen nicht entgegen.*

Diese Grundflächenzahl ist erforderlich, um hier das angestrebte Bauprogramm verwirklichen zu können. Dieses übernimmt den Grundriss der vorhandenen Baukörper nahezu unverändert. Eine Erweiterung des Baufeldes ist lediglich zwischen dem 3-geschossigen Hauptgebäude und dem im Westen parallel dazu liegenden Pausenverbindungsangang vorgesehen. Die Erweiterung der Baurechte und die damit einhergehende Neuversiegelung sind auf die Gesamtgrundstücksgröße bezogen nur von geringfügiger Bedeutung.

Die geplanten Gebäude gehen mit ihrer Kubatur zu den Nachbarn nicht über die vorhandene Bebauung hinaus. Dem Grundsatz der Eingriffsminimierung und dem sparsamen Umgang mit

Grund und Boden gemäß § 1 a BauGB Abs. 2 wird gefolgt. Es handelt sich hier um die Nutzungsregelung vorhandener Gebäude. Die erforderliche Erschließung ist bereits vorhanden.

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,0 festgesetzt. Das entspricht der Ausnutzungsziffer (Bruttogeschossfläche je m² Grundstückfläche gemäß Bauordnung von 1953) im Durchführungsplan Nr. 123.

Terrassen, die direkt mit dem Gebäude verbunden sind, werden im Gegensatz zu separaten Freianlagen in die Ermittlung der GRZ einbezogen. Um den Anbau von Terrassen um den ehemaligen Schulhof in jedem Fall zu ermöglichen und in ihrer Größenordnung nicht zu sehr zu beschränken, sieht der Bebauungsplan vor, dass die zulässige GRZ ausnahmsweise um 0,1 überschritten werden darf. Eine entsprechende textliche Festsetzung (§ 1) ist im Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzung wird getroffen, da durch den Bestandsbau bereits eine hohe Auslastung der GRZ vorliegt.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs ist im Plangebiet bedingt durch die zu stellenden Anforderungen an den Denkmalschutz eine differenzierte Vorgehensweise erforderlich. So werden zur Wahrung des Charakters des Ensembles Garagen, Carports und Tiefgaragen, letztere auch aufgrund der Bodenbelastungen (s. Absatz 4.3 – Altlasten), ausgeschlossen.

In den besonders gekennzeichneten Flächen, hier insbesondere im denkmalgeschützten ehemaligen Schulhof, werden darüber hinaus auch Stellplätze ausgeschlossen. Diese hätten zusammen mit den geforderten Terrassen und Nebenanlagen für die Unterbringung von Geräten und Fahrrädern aufgrund der Enge in diesen Grundstücksbereichen eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Baudenkmals zur Folge. Mit den Inhalten in § 3 Nr. 1 und 2 der textlichen Festsetzungen soll in dem relativ kleinen Plangebiet soviel Freifläche wie möglich erhalten bleiben und hinsichtlich der Versiegelung ein positiver Effekt erzielt werden. Des Weiteren sind diese Maßnahmen auch im Hinblick auf die Vermeidung von Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete vorgesehen. Dabei ist die Nutzbarmachung des Baudenkmals zu gewährleisten.

Vor diesem geschilderten Hintergrund sind die notwendigen Stellplätze nur auf den verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksteilen an der Ost- und Süd-Ostseite des Plangebietes zulässig. Nur so ist es möglich Stellplätze so unterzubringen, dass Beeinträchtigungen für das Erscheinungsbild des Baudenkmals vermieden, die Anforderungen an den Denkmalschutz erfüllt und die angestrebte städtebauliche und gestalterische Qualität gestützt werden können.

Im Plangebiet sind nur 20 Stellplätze zulässig, da eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV in der Hildesheimer Straße und eine gute Nahversorgung am Stephansplatz und in der Hildesheimer Straße besteht. Des Weiteren besteht die Möglichkeit zur Doppelnutzung der Stellplätze durch Büro- und Wohnnutzung. Eine entsprechende textliche Festsetzung (§ 3 Nr. 3), die die Anzahl der zulässigen Stellplätze auf 20 begrenzt, wird gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in den Bebauungsplan aufgenommen. Gemäß § 47 Abs. 2 NBauO entfällt eine darüber hinausgehende Einstellplatzpflicht, da mit dieser „städtebaulichen Satzung die Herstellung von Garagen und Einstellplätzen untersagt oder einschränkt“ wird.

An der Ostseite des Plangebietes, zwischen den Gebäuden und der Grundstücksgrenze, kann eine vorhandene Gemeinschaftsanlage für 13 Einstellplätze genutzt werden. Weitere 7 Einstellplätze sind direkt neben den vorhandenen und im Süd-Osten an dem Stichweg Bandelstraße zulässig.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der dort genannten Anlagen (z.B. Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu 50% überschritten werden. Das bedeutet, die vorgesehene Grundflächenzahl von 0,5 kann für die Terrassen und die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis auf den zulässigen Maximalwert von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO erweitert werden.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die Erweiterungen der Grundflächenzahl keine Bedenken. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Für die Südstadtbücherei sind im Plangebiet gemäß § 47b Abs. 2 NBauO 12-15 Fahrradbügel notwendig, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind.

Aus Sicht des Denkmalschutzes bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Die Umwandlung der Nutzung muss in dem seit 1990 unter Denkmalschutz stehenden Gebäudekomplex denkmalgerecht erfolgen.

Im eingeschossigen Nordtrakt des Ensembles befindet sich momentan die Südstadtbibliothek, die sich über viele Jahre bewährt hat. Daher soll der Büchereistandort im Gebäudekomplex Schlägerstraße 36 / Krausenstraße 10 erhalten werden. Im Grundstückskaufvertrag wird eine Vereinbarung getroffen, dass auf dem Grundstück mindestens 400 m² für eine Bibliotheksfläche bereitzustellen sind. Die Nutzung als Bibliothek ist mit dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes vereinbar. Sie muss daher im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt werden.

2.4 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Krausenstraße und Schlägerstraße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die Krausenstraße bindet das Plangebiet in unmittelbarer Nähe an die Hauptverkehrsstraßen Hildesheimer Straße (250 m) und Sallstraße (360 m) an. Die Verkehrsflächen bleiben unverändert.

Die Festlegung von Feuerwehrezufahrten und -durchfahrten mit ihren notwendigen Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Ein Anschluss an den ÖPNV besteht in der Hildesheimer Straße über die Stadtbahnlinien 1, 2 und 8 mit den Haltestellen Schlägerstraße und Geibelstraße und in der Sallstraße über die Buslinie 121 mit der Haltestelle Stolze Strasse in jeweils ca. 450 m Entfernung.

Die Auswirkungen des Verkehrs auf die Planung sowie die schalltechnischen Auswirkungen der Planung sind in Abschnitt 3.1 – Lärmschutz – näher beschrieben.

2.5 Ver- und Entsorgung

Da es sich beim Plangebiet um eine bereits bebaute Fläche handelt, sind in der Krausenstraße, Schlägerstraße und im westlichen Fußweg die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen und Kanäle vorhanden. Die Versorgung mit Fernwärme ist in diesem Bereich grundsätzlich möglich. Diese ist in der Krausenstraße bis Hsnr. 50 vorhanden. Durch das vorhandene Leitungswassernetz in den angrenzenden Straßen ist die Löschwasserversorgung gesichert.

Die örtlichen Bodenkennwerte lassen eine Versickerung des Niederschlagwassers nicht zu (siehe Abschnitt 4.3 – Altlasten, Verdachtsflächen, Kampfmittel). Es gilt für die Ableitung des Oberflächenwassers aus diesem Gebiet, für Grundstücke über 2000 m² Grundstücksfläche, eine Abflussbeschränkung von 40 l/s*ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Regenwasserkanalnetz einzuleiten.

Die Landeshauptstadt Hannover hat sich die Verminderung des Energiebedarfs und CO₂-Ausstoßes zum Ziel gesetzt. Das effektivste Mittel, um langfristig Energie einzusparen, ist der Bau von energetisch hocheffizienten Gebäuden. Zum Thema energieeffizientes Bauen, erneuerbare Energien und Fördermöglichkeiten wird eine unabhängige Beratung empfohlen, die die Klimaschutzleitstelle der Stadt Hannover in Zusammenarbeit mit der proKlima Geschäftsstelle zukünftigen Investoren bzw. Bauherren anbietet.

Durch die Umnutzung des Plangebietes entsteht kein nennenswerter Mehrbedarf an öffentlichen wie privaten Infrastruktureinrichtungen. Öffentliche Versorgungseinrichtungen wie z.B Schulen und Spielplätze sind im Stadtteil vorhanden. Läden zur Versorgung mit Dingen des täglichen

Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe am Stephansplatz und entlang der Hildesheimer Straße.

3. Verfahren

Das Baugesetzbuch ermöglicht es die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen, wenn bestimmte Voraussetzungen gegeben sind. Diese liegen für den aufzustellenden Bebauungsplan vor:

1. der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, hier Nachnutzung eines ehemaligen Schulgebäudes,
2. die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m², im vorliegenden Fall ergibt sich eine Gesamtgrundstücksgröße von 4497 m²,
3. durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet,
4. es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
5. der Bebauungsplan trägt der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung.

Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Von einer formalen Umweltprüfung wie von einem formalen Umweltbericht wird abgesehen.

4. Umweltverträglichkeit

Die aktuelle örtliche Situation des Plangebietes ist geprägt durch größtenteils versiegelte Flächen. Das neue, geringfügig erweiterte Baurecht wird den Zustand von Natur und Landschaft somit nicht nachteilig verändern. Durch die Entsiegelung der ehemaligen Schulhoffläche wird gegenüber der Bestandssituation ein positiver Effekt erzielt. Das Verfahren hat weniger Bodenverlust und -versiegelung zur Folge.

Die neue Nutzungsart lässt keine Beeinträchtigungen erkennen, die Auswirkungen auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter haben könnten oder die die Eignung der Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Frage stellen würde. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben sich allerdings einige Belange ergeben, die im Folgenden behandelt werden.

4.1 Lärmschutz

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 123, 1. Änd. ist durch Verkehrslärm ausgehend von der Krausen- bzw. Schlägerstraße mit Verkehrsstärken von ca. 3500 Kfz/24h bzw. 3200 Kfz/24h bei einem Lkw-Anteil von jeweils 2% belastet. Im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung ergaben sich aus dem Straßenverkehr resultierende Lärmpegel von etwa 60 dB(A) am Tag und etwa 50 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte nach DIN 18005, die einen fachlich anerkannten Beurteilungsmaßstab darstellen, liegen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) bei 55/45 dB(A) Tag/Nacht und werden somit überschritten.

Aus straßenbautechnischer und städtebaulicher Sicht besteht keine Möglichkeit zum aktiven Lärmschutz (z.B. Lärmschutzwand), so dass die Festsetzung des passiven Schallschutzes verbleibt. Bei der Bebauung entlang der Schläger- oder Krausenstraße sind die Wohn- und Aufenthaltsräume auf die Straßenabgewandte Seite hin auszurichten. Ausnahmsweise kann die Anordnung der Wohn- und Aufenthaltsräume zur Schläger- oder Krausenstraße zugelassen werden, wenn geeignete, passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. Eine entsprechende

textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan aufgenommen. Im Ergebnis sollen in den Gebäuden Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Eine exakte Berechnung hierzu erforderlicher Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung insofern nicht möglich, als wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken noch nicht bekannt sind und erst im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden können. Die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen kann daher nur pauschal und allgemein vorgenommen werden. Erst im Baugenehmigungsverfahren können anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz konkretisiert werden.

Verbindliche Anforderungen über bestimmte einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage zur Erzielung eines angemessenen Schutzes vor Verkehrsimmissionen ist es sachgerecht, die 24. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) hinzuzuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Maßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest. Auf diese Weise sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen, die den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbelastungen - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung - abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes die ihnen zugedachte Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass Schlaf- und Kommunikationsstörungen vermieden werden.

Die ehemalige Schulhoffläche soll zukünftig begrünt werden. Sie erhält so den Charakter eines Innenhofes. Diese rückwärtige Freifläche wird durch die Stellung der Bauwerke vor dem Verkehrslärm der Schläger- bzw. Krausenstraße abgeschirmt.

4.2 Naturschutz

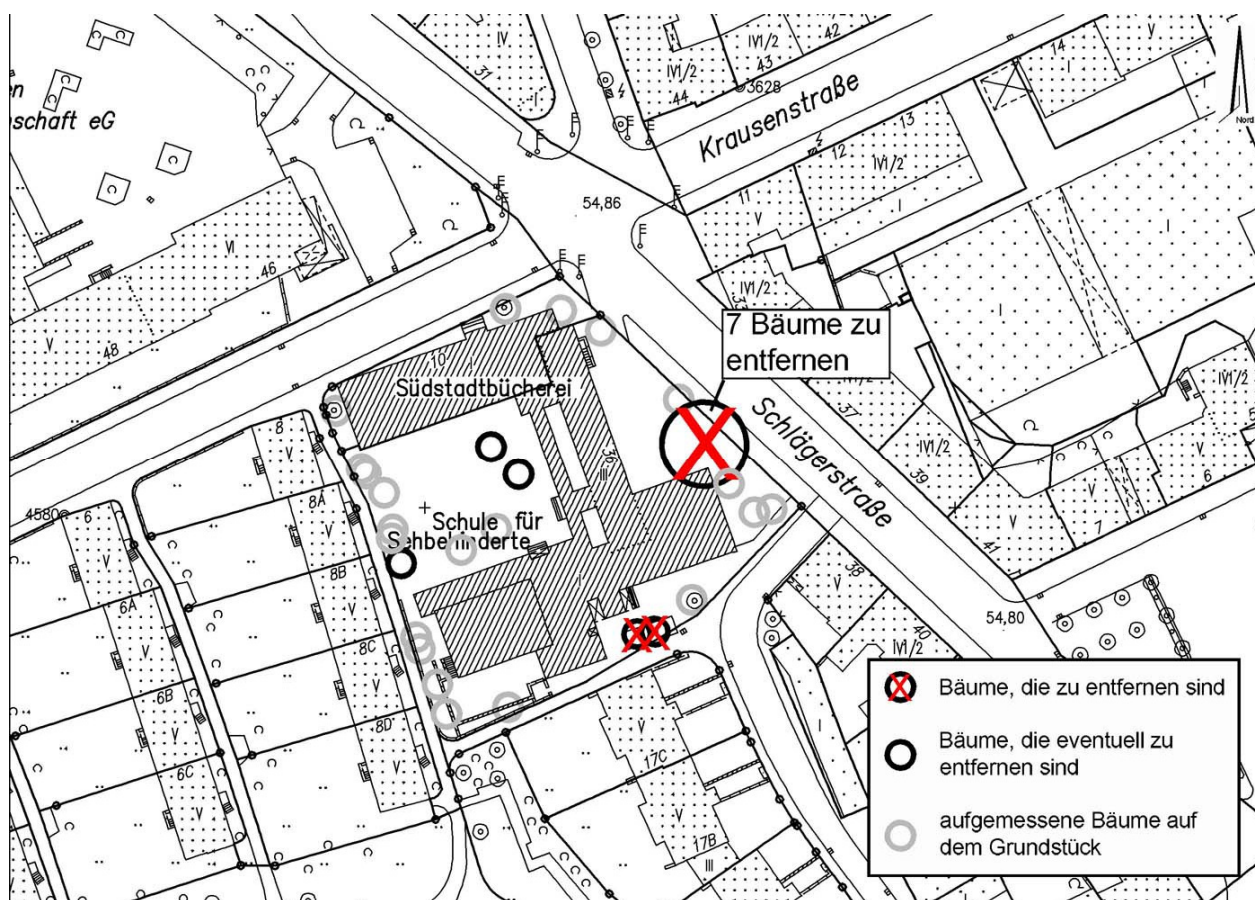
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die vorhandene Bebauung gesichert. Es soll nunmehr die Nutzung dahingehend verändert werden, dass die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes erforderlich macht.

Für das Plangebiet bestehen Baurechte aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 123. Die geplante Umgestaltung der Baukörper erfolgt auf bisher versiegelten Flächen. Auch im Innenbereich, dem ehemaligen Schulhof, sind keine neuen Versiegelungen vorgesehen. Dort wo bisher ein überwiegend befestigter Schulhof vorhanden ist, wird nun eine Innenhofbegrünung erfolgen. Somit entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

An den westlichen und östlichen Grenzen des Plangebietes sowie im ehemaligen Schulhof befindet sich ein alter und überwiegend schützenswerter Baumbestand, der die Hochbauten auf eine markante Weise ingrünt. Der Gehölzbestand hat Bedeutung für die Vogelwelt und trägt im hohen Maße zur Belebung des Ortsbildes bei. Mit dem Ziel des vollständigen Erhaltes der vorhandenen geschützten Bäume wurde geprüft, ob und ggf. welcher Bestand an Gehölzen erhalten werden kann. Eine im Jahr 2007 vorgenommene Bewertung des Baumbestandes hat ergeben, dass für 33 Bäume die Bestimmungen der Baumschutzsatzung Anwendung finden.

Um das Nutzungskonzept des Projektentwicklers umzusetzen, wird die Fällung von 9 Bäumen erforderlich sein. Alternativen zu dem bestehenden städtebaulichen Konzept konnten nicht gefunden werden, zumal der Spielraum aufgrund des denkmalgerechten Umbaus der vorhandenen Baukörper auf dem Grundstück sehr gering ist. Über diese 9 Bäume ist im Rahmen eines Fällantrages zu entscheiden und Ersatzpflanzungen sind durchzuführen. Diese sollen möglichst auf dem Areal des Bebauungsplanes, sofern dies nicht oder nur teilweise möglich ist, in unmittelbarer Nähe erfolgen.

Es lassen sich voraussichtlich 21 Bäume auf dem Grundstück integrieren und erhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass 3 Bäume auf Grund ihres Zustandes bzw. im Rahmen der zu schaffenden Feuerwehzufahrt eventuell zu entfernen sind (siehe Abbildung).



Hinsichtlich des Artenschutzes bietet der Planbereich potentielle Lebensräume für Fledermäuse (Baumhöhlen, Gebäude). Vor Beginn der Gebäudesanierung sind fachkundige Untersuchungen zu Fledermausvorkommen durchzuführen.

Der Projektentwickler beabsichtigt im eingeschossigen Bereich Dachbegrünungen anzulegen. Eine Ausnahme bildet die Dachfläche über der Bücherei, die innerhalb des Gebäudekomplexes noch umgesiedelt wird. Durch Dachbegrünungen werden Niederschläge in hohem Maße zurückgehalten und wieder in den natürlichen Kreislauf eingebracht. Der Abfluss wird verzögert und die Abflussmenge erheblich reduziert. Durch eine Dachbegrünung kann ein kleiner, aber durchaus wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Umwelt geleistet werden. Zu den Vorteilen zählen:

- das Verbessern kleinklimatischer Verhältnisse und Förderung des Luftaustausches,
- das Bilden von Nahrungs-, Brut- und Ruheplätzen für zahlreiche Tiere,
- das Speichern von Regenwasser,
- die Verbesserung der Wärmedämmung.

Den als Nachteil aufzuführenden höheren Herstellungs- und Unterhaltungskosten steht eine Verlängerung der Lebensdauer der Dächer gegenüber.

4.3 Altlasten, Verdachtsflächen und Kampfmittel

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde aufgrund der schwer einzugrenzenden Belastungssituation und der vorgefundenen Verdachtsmomente eine Historische Recherche und auf deren Basis eine Orientierende Untersuchung des Bodens und der Bodenluft empfohlen. Beide Untersuchungen wurden durchgeführt.

Im Folgenden werden die Verdachtsmomente aus der Beteiligung und anschließend die Ergebnisse der Orientierenden Untersuchung aufgezählt.

Baugrund

In der Nähe des Untersuchungsgebietes durchgeführte Aufschlussbohrungen weisen überwiegend Fein- und Mittelsand bis in mehrere Meter Tiefe nach, gelegentlich treten schluffige Beimengungen auf. Der obere Bereich ist bis zu einer Tiefe von 1,6 m unter Geländeoberkante als künstliche Aufschüttung beschrieben. Hier ist zu vermuten, dass es sich um Trümmerschutt handelt. Auch die Information aus der Baugrundkarte der Stadt Hannover und Kenntnisse über flächenhaft verteilte Auffüllmaterialien (Trümmerschutt) im Plangebiet werden bestätigt. Bauschutt und Trümmerschuttreste können bis zu 2 m mächtig sein und Schadstoffe (Schwermetalle, polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) enthalten. Weitere Bohrungen, die im Bohrarchiv des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie verzeichnet sind, beschreiben ebenfalls die künstliche Auffüllung bis zu 2 m unter Gelände.

Im Zuge der Bearbeitung des Schadensfalles EF-Nr. 767 südöstlich des Planbereiches (unterirdischer Tankschaden) wurde als „Nebenbefund“ auch der Verdacht von Bodenbelastungen durch BTEX-Aromaten, die auf die Nutzung von dem ehemaligen Standort einer Druckfarbenfabrik zurückzuführen sind, bestätigt. Die Ausdehnung dieser Bodenbelastung konnte bisher ebenso wenig verifiziert werden, wie die Ausdehnung von alten Gebäudefundamenten, die möglicherweise auch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinragen. Es ist nicht bekannt, inwieweit im Rahmen der vorhandenen Bebauung Belastungen bereits saniert wurden.

Eine Verdachtsfläche im westlichen Teil des Plangebietes betrifft die Fa. Hoepner & Sohn, bei der es sich um eine Seifen- und Parfümfabrik handelte. Weitere Informationen oder Bodenuntersuchungen hierzu waren bisher nicht bekannt.

Grundwasser

Es wird auf eine im Untergrund befindliche Grundwasserbelastung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) hingewiesen. Bei Beprobungen in den letzten Jahren wurden in verschiedenen am Rande gelegenen Brunnen Werte von über 100 µg/l nachgewiesen. Die Belastung rührt von einem Grundwasserschaden her, der durch einen, in der Südstadt bekannten, ehemaligen Chemikalienhandel verursacht wurde.

Bei künftigen Baumaßnahmen, die in das Grundwasser reichen, wäre diese Belastung zu berücksichtigen. Entnommenes Grundwasser wäre ggf. dann auf die zulässige Eingangskonzentration für die Kanalisation vorzureinigen. Alternativ wären Gründungsverfahren zu wählen, die den Zutritt von Grundwasser unterbinden.

Darüber hinaus ergeht der allgemeine Hinweis, dass für eine Versickerung von Niederschlagswasser (Ausnahme: Niederschlagswasser von Dach- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken) sowie eine Grundwasserbenutzung im Zusammenhang mit Bautätigkeiten (Ausnahme: vorübergehende Absenkung während der Baumaßnahmen von insgesamt weniger als 5000 m³) grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich wäre.

Aufgrund der in dem Plangebiet vorhandenen hohen Hintergrundbelastung mit Schadstoffen (s.o. – Baugrund / Versickerungsfähigkeit) können bei der Förderung und Ableitung des Grundwassers Probleme auftreten. Es ist daher erforderlich, dass sich der Projektentwickler frühzeitig mit der Region Hannover in Verbindung setzt, damit einzureichende Antragsunterlagen geprüft und Lösungsmöglichkeiten erarbeitet werden können. Insbesondere sind Ergebnisse von Grundwasseruntersuchungen vorzulegen.

Orientierende Untersuchungen

Im Rahmen der Orientierenden Untersuchungen wurden der Boden und die Bodenluft untersucht. Die Überprüfung der Grundwasserqualität war nicht Bestandteil der Untersuchungen, da aus vorliegenden Messergebnissen keine Beeinflussung aus dem Plangebiet erkennbar ist.

Im Plangebiet wurden sechs Kleinrammbohrungen (KRB) bis max. 3,00 m und Geländeoberkante abgeteuft und beprobt. Im Bereich des Innenhofes wurden insgesamt fünf KRB, auf der Grünfläche östlich des Gebäudes eine KRB abgeteuft. Die Festlegung der Bohransatzpunkte erfolgte in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün (OE 67.12).

Auf der Grundlage der Ergebnisse der durchgeführten orientierenden Untersuchungen können die nachfolgenden Bewertungen für das Untersuchungsgebiet im Bereich des Grundstücks Krausenstraße 10 / Schlägerstraße 36 vorgenommen werden.

Es wurden keine Hinweise auf eine nutzungsbedingte Beeinträchtigung des Bodens und der Bodenluft auf Grund der vorangegangenen Nutzung durch die Druckfarbenfabrik (1843 – 1956) sowie die Seifen- und Parfumfabrik (1885 – 1907) festgestellt. Nutzungstypische Verunreinigungen durch BTEX, LHKW und/oder Schwermetalle, die bei der Farbherstellung eingesetzt werden (Chrom, Blei) wurden nicht festgestellt. Im Bereich des Freilagers wurden, im Zuge der Folgenutzung des Plangebietes als Schule, bei der Errichtung des unterkellerten Gebäudes umfangreiche Erdarbeiten durchgeführt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass ggf. durch die Vornutzung kontaminierter Boden weitgehend entfernt wurde.

Bewertung Bodenluft

Im Rahmen der Bodenluftuntersuchungen wurden keine relevanten Beeinträchtigungen durch BTEX oder LHKW festgestellt. Das Untersuchungsgebiet ist unter diesem Aspekt uneingeschränkt als Wohngebiet zu nutzen.

Bewertung Boden

Im künstlich aufgefüllten **Mutterboden** - Mächtigkeit 0,1 m (im Bereich der Mulden) bis 0,5 m - im Innenhof sowie der Grünfläche an der Schlägerstraße wurden keine relevant erhöhten Schadstoffgehalte festgestellt. Eine Überschreitung der Bodenwerte für die Bauleitplanung wurde hier nicht nachgewiesen. Diesbezüglich wird dieser Bodenhorizont den Ansprüchen aus dem Baurecht nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Sinn der Vorsorge gerecht.

Die festgestellten Bodenbeeinträchtigungen durch PAK und Blei werden vermutlich durch kontaminierte Fremdbestandteile in dem unter dem Mutterboden liegenden künstlich aufgefüllten **Material (Trümmerschutt)** hervorgerufen. Es ist anzunehmen, dass dieses Material im gesamten Plangebiet in diffuser Verteilung vorliegt. Dementsprechend muss davon ausgegangen werden, dass auch in nicht untersuchten Teilbereichen mit ggf. kontaminiertem Auffüllungsmaterial zu rechnen ist.

Lediglich in einer Probe wird der Prüfwert der BBodSchV für Blei geringfügig überschritten. Dieses Material wird durch 0,6 m Mutterboden überdeckt. Die Bereiche mit einer Überschreitung der Bodenwerte für die Bauleitplanung der Landeshauptstadt Hannover werden von mindestens 0,4 m mächtigem Mutterbodenhorizont überlagert. Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch die festgestellte Beeinträchtigung der Trümmerschuttauffüllung kann auf Grund der hinreichenden Überdeckung mit Mutterboden sowie dem Bewuchs der Fläche auch für die geplante sensible Nutzung zu Wohnzwecken ausgeschlossen werden. Sollte Nahrungspflanzenanbau beabsichtigt sein, ist dieser mit der Gesundheitsbehörde der Region Hannover abzustimmen.

Sollten im Zuge der Umnutzung Entsiegelungen vorgenommen werden, wird empfohlen den Boden in diesem Bereich bis 1 m Tief auszutauschen. Die einzige Ausnahme bildet der tiefer gelegene Bereich im süd-westlichen Plangebiet. Hier sind lediglich noch 10 cm Trümmerschutt zu entfernen.

In jedem Fall ist im Zuge von Bodeneingriffen eine Überdeckung der Trümmerschuttuffüllung mit mindestens 0,5 m unbeeinträchtigten Boden zu gewährleisten. Bodenbewegungen ab 5 m³ sind in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün (OE 67.12) der Landeshauptstadt Hannover gutachterlich zu begleiten.

Im Falle von Erdarbeiten ist davon auszugehen, dass ein Teil des Bodenaushubs wegen der hohen Belastung gem. § 13 Nds. Abfallgesetzes als Sonderabfall zu entsorgen ist.

Auf Grund der Ergebnisse der orientierenden Untersuchungen wird das Plangebiet im Bebauungsplan als „Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet.

Kampfmittel

Die alliierten Luftbilder zeigen eine Bombardierung im Plangebiet. Daher ist nicht auszuschließen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenereferungsmaßnahmen empfohlen, die mit der Gefahrenabwehrbehörde (Dezernat 55 – Kampfmittelbeseitigung – der Zentralen Polizeidirektion Hannover) abzustimmen ist.

5. Kaufvertrag

Der Verkauf wurde 2007 (Drucksachen-Nr. 1271/2007 E1) vom Rat beschlossen. Ende 2008 wurde die Immobilie einem Projektentwickler anhand gegeben, der beabsichtigt das Ensemble zu Wohnraum mit Büronutzungen umzubauen.

In dem Grundstückkaufvertrag mit der Landeshauptstadt Hannover geht der Projektentwickler / die Baugruppe folgende Verpflichtungen ein:

- Bereitstellung von mindestens 400 m² auf dem Areal für die Kinder- und Jugendbibliothek,
- Verpflichtung zur Bereitstellung von Behinderten-, Mitarbeiterstellplatz und Fahrradbügel
- Erhaltungspflicht des Denkmals
- Festlegung auf ein abgestimmtes Nutzungskonzept

6. Kosten für die Stadt

Für die Sanierung (Altlasten und Kampfmittelsondierung) der städtischen Flurstücke 242/39 und 242/40, Flur 29, Gemarkung Hannover entsteht ein finanzieller Aufwand von ca. 51.000 €. Durch den Verkauf dieser Flächen wird eine Einnahme erzielt, so dass in der Summe der Stadt Hannover durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123, 1. Änderung keine Kosten entstehen.

Die Begründung des Entwurfes wurde zum Satzungsbeschluss in den Abschnitten 4.3 und 6 ergänzt bzw. überarbeitet.

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung mit Umweltbericht des Entwurfes am zugestimmt.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
April 2010

61.12 / 27.04.2010

(Heesch)
Fachbereichsleiter