

Landeshauptstadt

Hannover

Informations-  
drucksache

In die Kommission Sanierung  
Limmer  
In den Stadtbezirksrat  
Linden-Limmer  
In den Ausschuss für  
Umweltschutz und Grünflächen  
In den Stadtentwicklungs- und  
Bauausschuss  
An den Verwaltungsausschuss  
(zur Kenntnis)

Nr. 0017/2007

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

**BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

---

**Wasserstadt Limmer - Sachstand Bodensanierungsplan und –vertrag,  
Bodenauffüllungen, Ordnungsmaßnahmen, geplante Drucksachen / vgl. auch Anträge  
DS 15-1264/2006 sowie DS 15-0251/2007 und DS 15-1615/2006 (wortgleich mit DS  
1635/2006)**

### **1. Sachstand Bodensanierungsplan / Bodensanierungsvertrag**

Der Entwurf des **Bodensanierungsplanes** (Büro Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH aus Gehrden / BIG) liegt der Stadt Hannover seit Anfang Januar 2007 vor und wird derzeit inhaltlich mit den Fachbehörden von Stadt Hannover und Region Hannover abgestimmt. Der Entwurf baut dabei inhaltlich auf die Vorgaben und Rahmenbedingungen der Sanierungsuntersuchung vom Februar 2004 auf. Diese wurde den politischen Gremien bereits vorgestellt. Die Inhalte des nunmehr konkretisierten und detaillierten Bodensanierungsplanes werden den politischen Gremien nach der Überarbeitung in einer gesonderten InfoDS erläutert.

Ein erster Entwurf zum **Bodensanierungsvertrag** soll bis Anfang März 2007 eingereicht werden (ebenfalls BIG). Dieser Entwurf wird den politischen Gremien nach fachlicher Prüfung in einer gesonderten DS zur Beschlussfassung vorgelegt (Ratsbeschluss erforderlich).

### **2. Ordnungsmaßnahmen**

Die Wasserstadt Limmer Gesellschaft (WLG) plant die Durchführung einer

**5.Ordnungsmaßnahme**, die im Wesentlichen den Abriss der noch vorhandenen Gebäude westlich des Excelsiorbereiches umfasst (4. Bauabschnitt). Hierzu wird den politischen Gremien - zusammen mit dem Bodensanierungsvertrag - voraussichtlich noch vor der Sommerpause eine gesonderte DS zur Beschlussfassung vorgelegt (Ratsbeschluss erforderlich).

Der Abbruch der Gebäude im Bereich des Excelsiorgeländes soll über eine **6.Ordnungsmaßnahme** geregelt werden (3. Bauabschnitt). Umfangreiche Untersuchungen haben gezeigt, dass die vorhandenen Kontaminationen der aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerten Gebäude eine Nachnutzung zum Zwecke einer Wohn-, Büro-, oder Einzelhandelsnutzung nicht ermöglichen.

Hierzu wird den politischen Gremien - zusammen mit dem Bodensanierungsvertrag - voraussichtlich noch vor der Sommerpause eine gesonderte DS zur Beschlussfassung vorgelegt (Ratsbeschluss erforderlich)

(Vgl. auch Anlage 1 / Übersichtsplan „Stufen der Entwicklung – Stand Februar 2007)

### **3. Rückbau von Gebäuden sowie Bodenbewegungen auf dem Gelände seit Juni 2004 – unter besonderer Berücksichtigung der Bodenbewegungen im Feb./März 2006**

Im Auftrag der WLG fand auf dem Conti-Gelände in Hannover-Limmer in der Zeit von Juni 2004 bis Juli 2005 der Rückbau von Gebäuden statt. Dabei wurde das Abbruchmaterial in Halden getrennt nach wieder verwertbaren und nicht wieder verwertbaren Anteilen gelagert. Wieder verwertbares Abbruchmaterial wie Betonrümmer und Ziegelbruch wurde von den Stahlbewehrungen getrennt und auf eine Korngröße zerkleinert, die als Baumaterial für Tragschichten im Straßenbau oder eben im Rahmen der Sanierung als sogenannte Basisschicht auf dem Conti-Gelände geeignet war.

Um zu prüfen, ob der aufbereitete Bauschutt den Anforderungen an einen Wiedereinbau auf dem Conti-Gelände entsprach, wurden im Auftrag der WLG von jeder der 15 bereitgestellten Halden, mit einem Gesamtvolumen von ca. 25.000 m<sup>3</sup>, durch einen von der WLG beauftragten Gutachter, Proben genommen und im Labor auf Schadstoffe untersucht.

Im Ergebnis der daraus resultierenden Untersuchungsberichte vom März 2005 und vom September 2005 wurde festgestellt, dass vereinzelte Chargen nicht für die Verwertung des im Rahmen der Sanierung geplanten Bodenaufbaus geeignet waren, da sie nicht den Qualitätsanforderungen/Einbaukriterien entsprachen. Gleichwohl lagen die Untersuchungsergebnisse in einem Rahmen, der eine Verwertung auf dem Conti-Gelände dennoch in tieferen Bodenschichten zuließ.

Im Einvernehmen mit der Region Hannover als zuständige Überwachungsbehörde und dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Stadt Hannover, wurde dem Einbaukonzept des von der WLG beauftragten Gutachters vom November 2005 zugestimmt. Demnach sollten die Bauschuttchargen, die nicht den Einbaukriterien im Rahmen der Sanierung genügten, zur Verfüllung von geeigneten Kellerräumen bereits rückgebauter Gebäude verwertet werden. Wegen der Wasserlöslichkeit verschiedener Verbindungen bestand die Forderung, dass der Bauschutt nur oberhalb des höchsten Grundwasserstandes zuzüglich eines Sicherheitsabstands von einem Meter eingebaut werden darf.

**Aufgrund betriebsinterner Gründe der WLG wurde in die dafür vorgesehenen Kellerräume jedoch nicht ausschließlich der oben beschriebene Bauschutt, sondern auch anderweitiges unbelastetes Material eingebaut. Hierbei blieb von Seiten der WLG unberücksichtigt, dass in Folge dessen das vorhandene Volumen der Kellerräume für den Einbau des gesamten, nicht den Qualitätsanforderungen entsprechenden Bauschutts nicht mehr ausreichen würde. Dies hatte im Feb/März 2006 zur Folge, dass weitere Anteile dieses Bauschuttmaterials in der Fläche sowohl auf dem Ost- als auch auf dem Westgelände in einer Schichtdicke von ca. 40 cm verteilt wurden. In diesem Zusammenhang wurden auf diesen Flächen zusätzlich auch weitgehend schadstofffreie Bauschuttchargen und unbelasteter Boden flächig verteilt. Dies führte folglich auf den betroffenen Flächen zu einer Vermischung der unterschiedlichen Materialien.**

Das von Stadt Hannover beauftragte Ing.-Büro, das regelmäßige Begehungen des Wasserstadtgeländes durchführt, hat diese – entgegen bestehender Verabredungen nicht mit der Stadt Hannover abgestimmten – Bodenbewegungen zeitnah beobachtet und umgehend den Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Stadt Hannover darüber informiert.

Die oben beschriebenen Vorgänge haben zudem den zuständigen Kontaktbeamten der Polizei Hannover im März 2006 zur Erstattung einer Anzeige wegen des Verdachts auf illegale Abfallbeseitigung auf dem Conti-Gelände veranlasst.

Zur Bewertung dieses Vorganges aus abfallrechtlicher Sicht hat die Region Hannover eine detaillierte Stellungnahme verfasst die dieser DS als Anlage beigefügt ist (Anlage 2 Vermerk Region Hannover, Fachbereich Umwelt vom 18.10.06).

Zur Beweissicherung hat die Region Hannover umfangreiche Probenahmen in den betreffenden Bereichen mit anschließender Laboruntersuchung durchführen lassen.

**Der Verdacht der illegalen Abfallbeseitigung konnte anhand der Untersuchungsergebnisse nicht bestätigt werden. Das durch die Anzeige des Kontaktbeamten eingeleitete Strafverfahren wurde zwischenzeitlich eingestellt, weil sich eine Verunreinigung in bedeutendem Umfang nicht belegen ließ. Dieses Ergebnis wurde insbesondere dadurch untermauert, dass von der zuständigen Verwaltungsbehörde, der unteren Abfallbehörde, keine Auskoffnung des Bodens angeordnet wurde.**

Auch wenn das Verfahren der WLG nicht den bisherigen Verabredungen mit der Stadt Hannover entsprach, so sind durch diese Vorgänge keine signifikanten Verschlechterungen der Gesamtsituation eingetreten. Im Rahmen der noch durchzuführenden Bodenumlagerungen während der Geländeprofilierung sind diese eingebauten Massen ggf. noch einmal aufzunehmen und umzulagern. Ob und inwieweit dies erforderlich ist, werden die Vorgaben des Bodensanierungsplanes zeigen.

Erst nach dieser Geländeprofilierung beginnt die eigentliche Sanierung mit Aufbringen der Basisschicht und der Übererdung mit sauberem Boden entsprechend den zwischen WLG und Stadt Hannover vereinbarten Einbauwerten.

**Für die beschriebenen Bodenbewegungen der WLG Anfang letzten Jahres ergibt sich aus der abfallrechtlichen Bewertung der Region Hannover kein Handlungsbedarf.**

#### **4. Bebauungsplan, hier 1. Bauabschnitt (von Stockhardtweg bis Schleusenweg / Bebauungsplan Nr. 1691)**

Gemäß Vorgaben aus dem Ratsbeschluss von Oktober 2005 wurde der Rahmenplan überarbeitet. Er bildet die Grundlage für die erforderlichen Bebauungspläne zu den geplanten Bauabschnitten. Wichtige Voraussetzung für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 1691 zum ersten Bauabschnitt ist jedoch der Abschluss des Bodensanierungsvertrages. Sobald der beschlossene Bodensanierungsvertrag vorliegt, werden die Arbeiten am Bebauungsplan fortgeführt und die weiteren Verfahrensschritte über eine gesonderte DS den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

#### **5. Weitere allgemeine Informationen (Bezug: DS 15-0251/2007 und DS DS 15-1264/2006 und DS 15-1615/2006 (wortgleich mit DS 1635/2006)**

Die Fläche der Wasserstadt ist als Gewerbefläche bzw. als Innenbereichsfläche gemäß § 34 BauGB zu beurteilen, dies sind die Grundlagen für die Beurteilung der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen. Daraus folgt: für Haldenlagerungen von Boden oder Bauschutt mit einer Höhe kleiner als 3,0 m ist grundsätzlich keine Baugenehmigung erforderlich, diese kann die WLG jederzeit auf ihrem Gelände durchführen.

Die bestehenden Boden-/Bauschuttzwischenlagerungen der Lagerflächen 1 und 2 sind höher als 3,0 m und damit baugenehmigungspflichtig. Die erforderlichen Baugenehmigungen liegen vor. Für die aktuell seit Anfang Febr. 2007 durchgeführte Bodenablagerung auf der Lagerfläche 3 hat die (WLG) einen Bauantrag eingereicht (Anlage 3 / Lageplan zu Lagerfläche 3). Solange die jetzt getätigten Bodenablagerungen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten, bleiben diese genehmigungsfrei. Es handelt sich hierbei um die Anlieferung von rund 70.000 cbm unbelasteten Boden der zu einem späteren Zeitpunkt – auf Grundlage der Vorgaben des Bodensanierungsplanes – auf dem Gelände eingebaut werden soll. Die Anlieferungen werden in enger Abstimmung mit der Stadt Hannover überwacht und dokumentiert.

Über Nebenbestimmungen zu den Baugenehmigungen wird sichergestellt, dass die Anwohner so wenig wie möglich belästigt werden (Lärm, Staub).

Die regelmäßigen Begehungen des Geländes durch ein von der Stadt Hannover beauftragtes Ingenieurbüro sowie durch das Sanierungsbüro werden fortgeführt.

An der Zufahrt zum Gelände der Wasserstadt ist seit Oktober 2006 durch das Sachgebiet Stadterneuerung ein Schaukasten aufgestellt. Der Schaukasten zeigt momentan das städtebauliche Rahmenkonzept Wasserstadt Limmer (Bebauungskonzept) und informiert über die Bodensanierung auf dem Gelände. Darüber hinaus ist dort das aktuelle Verkehrs- und Grünkonzept für den Stadtteil abgebildet (siehe Anlage 4 / Foto Schaukasten).

Nach Rücksprache mit der WLG soll auf dem Gelände ein für die Öffentlichkeit zugänglicher Informationspavillon (oder ähnliche Anlaufstelle) eingerichtet werden, sobald die WLG konkret in die Vermarktung der Grundstücke einsteigen kann. Eine rechtliche Verpflichtung für die Errichtung eines solchen Infopavillons auf dem privaten Wasserstadtgelände lässt sich nicht begründen. Die Wasserstadt wird aber in Kürze ein Bauschild aufstellen.

**Berücksichtigung von Gender Aspekten**  
- nicht betroffen -

**Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

61.17/ 67.12  
Hannover / 08.03.2007