

Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

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

1. Neufassung  
Nr. 0184/2010 N1  
Anzahl der Anlagen 3  
Zu TOP

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

**Bebauungsplan Nr. 123, 1. Änd. – Schlägerstraße / Krausenstraße -  
beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB  
Auslegungsbeschluss**

### **Antrag,**

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 123, 1.Änd. mit Begründung zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Es sind keine Gesichtspunkte erkennbar, die auf unterschiedliche Auswirkungen für Frauen und Männer hinweisen. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist fußläufig gegeben. Einkaufsstandorte und sonstige Infrastruktureinrichtungen sind in der Nähe vorhanden.

### **Kostentabelle**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123, 1. Änderung verursacht bei der Stadt Hannover keine Kosten. Durch den Verkauf der städtischen Flurstücke 242/39 und 242/40, Flur 33, Gemarkung Hannover ist eine Einnahme zu erwarten. (siehe auch Anlage 2, Abschnitt 6 - Kosten für die Stadt).

### **Begründung des Antrages**

Das Plangebiet umfasst die zwei Grundstücke Schlägerstraße 36 und Krausenstraße 10. Sie sind mit einem dreigeschossigen Schulgebäude, einer Turnhalle sowie weiteren eingeschossigen Gebäuden bebaut. Im Norden, an der Krausenstraße, wird es durch die eingeschossige Kinder- und Jugendbibliothek abgegrenzt.

Während das Gebäude Krausenstraße 10 nach wie vor Standort der Bibliothek ist, wurde die Schulnutzung von der Region Hannover mit Beginn des Schuljahres 2006/2007 aufgegeben;

seit dem stehen diese Gebäude leer.

Ziel der Planaufstellung ist es, die beiden städtischen Grundstücke Schlägerstraße 36 und Krausenstraße 10 mit den denkmalgeschützten Immobilien einer Nutzung zuzuführen, so dass das Ensemble denkmalgerecht und stadtteilverträglich nachgenutzt werden kann und die Südstadtbibliothek als Kinder- und Jugendbibliothek mit ca. 400 m<sup>2</sup> weiterhin auf dem Areal bestehen bleiben wird.

Der Verkauf wurde 2007 vom Rat beschlossen. Ende 2007 wurde ein Interessenbekundungsverfahren ausgeschrieben, worauf sich sechs Interessenten mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten beworben haben. Ende 2008 wurde die Immobilie einem Projektentwickler anhand gegeben. Dieser beabsichtigt das Ensemble im Auftrag einer Bauherrengemeinschaft zu Wohnraum mit Büronutzungen unter Beibehaltung der Bibliothek umzubauen.

Eine Verlagerung der Bibliothek innerhalb des Gebäudekomplexes wird bereits durch das aktuelle Baurecht ermöglicht. Das Umbaukonzept des Projektentwicklers sieht zuerst vor, die Bibliothek in die ehemalige Hausmeisterwohnung an die Süd-Ost-Seite des Gebäudekomplexes zu verlagern. Dies soll bereits vor Satzungsbeschluss geschehen, vorbehaltlich des Abschlusses eines Kaufvertrages.

Eine gesonderte Drucksache zum Kaufvertrag der Grundstücke Schlägerstraße 36 und Krausenstraße 10 wird vorgelegt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde auf den Verdacht von Bodenbelastungen hingewiesen. Diesem Hinweis wurde mit der Historischen Recherche und der Orientierenden Untersuchung nachgegangen.

Im Rahmen der Orientierenden Untersuchungen wurden der Boden und die Bodenluft untersucht. 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. Diesbezüglich wird dieser Bodenhorizont den Ansprüchen aus dem Baurecht nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Sinne der Vorsorge gerecht.

Im künstlich aufgefüllten Mutterboden wurden keine relevant erhöhten Schadstoffgehalte nachgewiesen. Die festgestellten Bodenbeeinträchtigungen durch PAK und Blei werden vermutlich durch kontaminierte Fremdbestandteile in dem unter dem Mutterboden liegenden künstlich aufgefüllten Material (Trümmerschutt) hervorgerufen.

Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch die festgestellte Beeinträchtigung der Trümmerschuttauffüllung kann auf Grund der hinreichenden Überdeckung mit Mutterboden, durch die ein direkter Kontakt mit dem beeinträchtigten Material und somit eine Aufnahme vermieden wird, auch für die geplante sensible Nutzung zu Wohnzwecken ausgeschlossen werden.

Sollten im Zuge der Umnutzung Bodeneingriffe durchgeführt werden, ist eine Überdeckung der Trümmerschuttauffüllung mit mindestens 0,5 m unbeeinträchtigtem Boden zu gewährleisten. Bodenbewegungen ab 5 m<sup>3</sup> sind in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün (OE 67.12) der Landeshauptstadt Hannover gutachterlich zu begleiten.

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

Im Falle von Erdarbeiten ist davon auszugehen, dass ein Teil des Bodenaushubs wegen der hohen Belastung gem. Nds. Abfallgesetz als Sondermüll zu entsorgen ist.

Der Projektentwickler ist über die Altlastenproblematik in Kenntnis gesetzt worden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde vom Verwaltungsausschuss gefasst. Der Stadtbezirksrat Südstadt-Bult hat die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Sie fand in der Zeit vom 25.06.2009 bis zum 07.08.2009 statt. Während dieser Zeit sind keine schriftlichen Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist der Drucksache als Anlage 3 beigefügt.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

***Der Stadtbezirksrat Südstadt-Bult hat in seiner Sitzung am 17.02.2010 einstimmig einen Änderungsantrag der Bezirksratsfraktionen Bündnis 90/Die Grünen und SPD vom 15.02.2010 beschlossen. Danach soll die Begründung zum Bebauungsplan dahingehend ergänzt werden, dass die Ersatzpflanzungen möglichst auf dem Areal des Bebauungsplanes, sofern dies nicht oder nur teilweise möglich ist, in unmittelbarer Nähe erfolgen sollen. Diesem Beschluss wurde gefolgt und die Begründung in Abschnitt 4.2 (S.9) entsprechend geändert.***

61.12  
Hannover / 24.02.2010