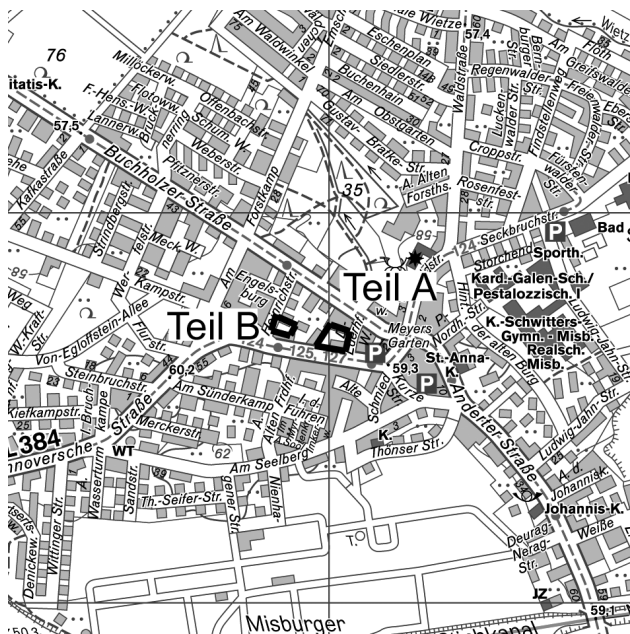


Begründung

Beschleunigtes verfahren nach § 13 a BauGB

**Bebauungsplan Nr. 1199, 1. Änd.
- Spielplatz Heinrichstraße -**

Stadtteil: Misburg - Nord



Geltungsbereich:

Teil A: Der Geltungsbereich wird begrenzt im

- Norden von der südlichen Grenze des Flurstücks 70/4, Flur 8, Gemarkung Misburg (Buchholzer Straße 7b – 7d) und dem Grundstück Dietger-Ederhof-Weg 4,
- Osten vom Dietger-Ederhof-Weg,
- Süden von der Hannoverschen Straße,
- Westen von den Grundstücken Hannoversche Str. 20 B und 20 C sowie deren Zuwegung von der Hannoverschen Straße (Stichweg).

Teil B: Der Geltungsbereich wird begrenzt im

- Norden vom Grundstück Heinrichstr. 11,
- Osten von den Grundstücken Hannoversche Str. 28 und 28 A,
- Süden vom Grundstück Hannoversche Str. 30,
- Westen von der Heinrichstraße.

Inhaltsverzeichnis:

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

1. Zweck des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1199, 1. Änderung verfolgt zum einen das Ziel den im Bebauungsplan Nr. 1199 (Ursprungsbebauungsplan) bisher festgesetzten Spielplatzstandort aufzugeben, da dieser durch seine rückwärtige Lage und Nähe zum Sozialzentrum Misburg e.V. / Hospiz als problematisch gilt. Zum zweiten soll auch die geplante spielplatzerschließende Wegeverbindung aufgegeben werden. Stattdessen soll an diesem Standort allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Drittens soll als Ersatz für den Spielplatzstandort das nahezu gleich große städtische Grundstück zwischen der Heinrichstraße 11 und Hannoversche Straße 30 (Teil B) als öffentlicher Spielplatz ausgewiesen werden (alte Fläche = 647 m², neue Fläche = 653 m²).

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1199, dessen Geltungsbereich sich zwischen der Hannoverschen Straße, Heinrichstraße, Buchholzer Straße und Meyers Garten erstreckt. Die Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1199 im Jahr 1987 erfolgte aus Gründen einer städtebaulich verträglichen reduzierten Bebauung der hinteren Grundstücksteile. Im rückwärtigen Bereich wurde ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt, der durch einen geplanten Fuß- und Radweg von der Hannoverschen Straße im Süden und dem Dietger-Ederhof-Weg im Osten erschlossen werden sollte. Sowohl Spielplatz als auch öffentliche Wegeverbindung wurden bisher nicht realisiert.

Das Sozialzentrum Misburg e.V. / Hospiz hat im Frühjahr 2008 nachträglich eine Verlängerung des Erbbaurechts für das Grundstück Dietger-Ederhof-Weg 4 unter Einbeziehung einer planungsrechtlich als Fuß- und Radweg ausgewiesenen Teilfläche beantragt. Das wurde wegen der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1199 abgelehnt. Die Voraussetzung für die Einbeziehung der Wegefläche ist die Umwandlung der Wegefestsetzung in Bauland durch Änderung des Bebauungsplanes.

Der Stadtbezirksrat Misburg-Anderten hat mit zwei Beschlüssen im Jahr 2008 die Verwaltung aufgefordert, den Spielplatz auszubauen (DS 15-0188/2008) und die Wegeverbindung zwischen den Grundstücken Dietger-Ederhof-Weg 4 und 6 aufzugeben (DS 15-1001/2008), um diese Fläche dem Sozialzentrum Misburg / Hospiz im Dietger-Ederhof-Weg 4 zuschlagen zu können.

Eine verwaltungsinterne Prüfung ergab, dass auf den östlichen Erschließungsweg zu Gunsten des angrenzenden Hospiz Misburg verzichtet werden sollte, da hierdurch eine unzumutbare Belastung befürchtet würde. Ein Standort für einen Spielplatz ist in diesem Bereich jedoch weiterhin vorzuhalten.

Zwischen den Grundstücken Heinrichstraße 11 und Hannoversche Straße 30 liegt ein städtisches Flurstück (Teil B), das im Bebauungsplan Nr. 1199 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Die Fläche liegt seit langem brach. Eine Vermarktung war bisher nicht erfolgreich. Dieses Grundstück ist als neuer Spielplatzstandort gut geeignet.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1199 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Flächentausch der beiden o.g. Grundstücke geschaffen werden.

2. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt an der Hannoverschen Straße (Teil A) bzw. Heinrichstraße (Teil B) in der Nähe zum Stadtteilzentrum Meyers Garten. Es ist Teil eines zusammenhängenden Wohnbereiches zwischen Hannoversche Straße, Heinrichstraße, Buchholzer Straße und Meyers Garten. Westlich des Dietger-Ederhof-Weges sind im Ursprungsbebauungsplan Nr. 1199 nur allgemeine Wohngebiete mit Ausnahme einer Fläche für einen öffentlichen Spielplatz mit Erschließungsweg festgesetzt.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes soll der bisher festgesetzte Spielplatzstandort und die ihn erschließenden öffentlichen Wegeverbindungen aufgegeben werden.

Aus heutiger Sicht wird die geplante Lage des Quartiersspielplatzes im rückwärtigen Raum der Hannoverschen Straße als problematisch beurteilt, insbesondere wenn er nur durch eine Zuwegung von Süden erschlossen wird. Die Polizei befürchtet an diesem Standort durch die

schlecht einsehbare und verborgene Lage sowie durch die Nähe zu Meyers Garten eine mögliche Fehlnutzung des Spielplatzes mit den entsprechenden Auswirkungen auf die eigentlichen Benutzerinnen und Benutzer sowie die Nachbarschaft.

Für diese unbebaute Fläche soll die Art der baulichen Nutzung an die vorhandene Umgebung angepasst und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die beabsichtigten Festsetzungen orientieren sich an den geltenden Festsetzungen für die Nachbargrundstücke.

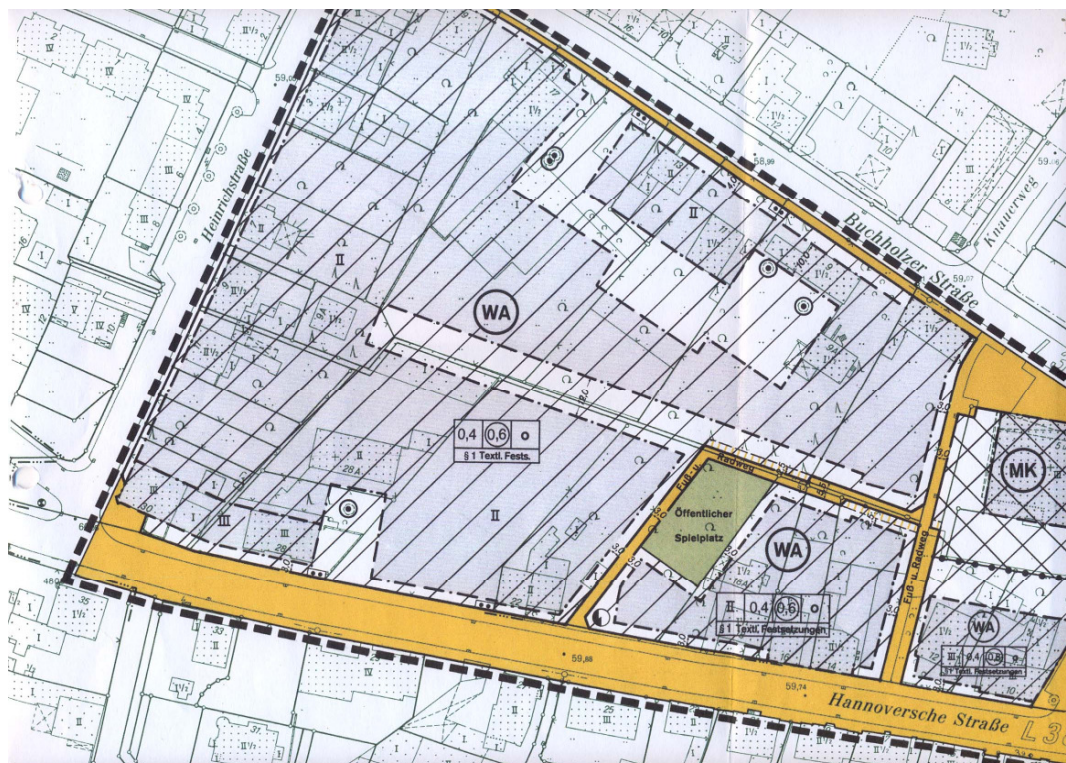
Mit der Aufgabe des Spielplatzstandortes besteht für seinen Erschließungsweg keine Notwendigkeit mehr. Die bisher geplante Wegeverbindung zum Dietger-Ederhof-Weg soll zukünftig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Eine Teilfläche, die bereits in den benachbarten Hospizgarten integriert ist, soll dem Sozialzentrum Misburg e.V. als Träger des Hospizes Misburg angeboten, die übrigen Flächen den anderen bzw. neuen Baugrundstücken zuge schlagen werden.

Als Ersatz für diese entfallene Spielplatzfläche (Flurstück 13/4 = 647 qm) soll nun das nahezu gleich große städtische Grundstück zwischen Heinrichstr. 11 und Hannoversche Str. 30 als öffentlicher Spielplatz ausgewiesen werden (Flurstück 19/1 = 653 qm). Diese Fläche ist bisher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Sie liegt seit langem brach, eine Vermarktung zu Wohnzwecken war bisher nicht erfolgreich.

2.1 Örtliche und planungsrechtliche Situation

Der Planbereich liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1199, der östlich des Dietger-Ederhof-Weges ein Kerngebiet und allgemeines Wohngebiet und westlich des Dietger-Ederhof-Weges ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Für den Teil A ist ein öffentlicher Spielplatz, ein Fuß- und Radweg mit Erschließungsfunktion für den Spielplatz und ein allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger, offener Bauweise mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 und maximalen Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Das für den Spielplatz ursprünglich vorgesehene Flurstück ist bisher unbebaut und hat den Charakter einer intensiv gepflegten Grünanlage. Es ist zurzeit an Anlieger zur Gartennutzung verpachtet. Westlich, südlich und östlich grenzen Einfamilienhäuser an. Nördlich befindet sich ein Mehrfamilienhaus.



Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 1199 (Ursprungsbebauungsplan)

Für den Teil B des Bebauungsplanes ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es ist eine Bebauung in offener Bauweise mit einer maximalen Grundflächenzahl 0,4 und maximalen Geschossflächenzahl von 0,6 zulässig. Das Grundstück liegt seit langem brach und weist teilweise einen Obstbaumbestand auf. Im Westen wird es von der Heinrichstraße erschlossen. Nördlich, östlich und südlich grenzen Mehrfamilienhäuser an.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet und die nähere Umgebung größtenteils Wohnbaufläche dar. Östlich des Dietger-Ederhof-Weges wird gemischte Wohnbaufläche dargestellt, die den Bereich Meyers Garten umspannt. Dabei ist zu beachten, dass im Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Darstellung erfolgt. Da durch den Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet und ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt werden, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bauland

Teil A – allgemeines Wohngebiet

Es ist geplant, auf einer bisher als Spielplatz festgesetzten Fläche ein Wohngebiet zu etablieren. Als Art der baulichen Nutzung soll entsprechend der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Es soll eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden, die maximal mit zwei Vollgeschossen bebaut werden kann. Als Grundflächenzahl soll ein Wert von 0,4 ausgewiesen werden. Dieser Wert orientiert sich an der tatsächlichen und planungsrechtlich im Bebauungsplan Nr. 1199 ausgewiesenen Umgebung aus überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Ergänzend hierzu soll die Geschossflächenzahl von 0,6 aus dem Bebauungsplan Nr. 1199 übernommen werden.

Mit dem neuen Baurecht wird weniger Bodenverlust möglich sein, da die aktuelle BauNVO von 1990 gegenüber der im Ursprungsplan Nr. 1199 anzuwendenden BauNVO von 1977 eine Beschränkung der versiegelten Fläche festlegt, die hier einen maximalen Anteil von 60% zulässt.

Auf detaillierte Festsetzungen zur energetischen Optimierung (z.B. vorgeschriebene Gebäudeausrichtung, zusätzliche Baugrenzen) wird angesichts des Bestandsbebauungsplanes und der geringen Fläche des Baugebietes verzichtet. Da die Grundstücke in städtischem Eigentum sind, können die ökologischen Standards für die einzelnen Baugrundstücke in den Kaufverträgen präziser geregelt werden.

Durch die großflächige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen wird ein flexibler Rahmen für die künftigen Bauvorhaben geschaffen. Damit besteht die Möglichkeit, den Bedürfnissen der jeweiligen Nutzer gerecht zu werden. Bei der hier getroffenen Festlegung der Baugrenzen wäre neben einer Einzelhausbebauung auch eine Doppelhausbebauung möglich, wie sie in unmittelbarer Nachbarschaft bereits besteht (Hannoversche Straße 20 und 20 a, 20 b und 20 c, 22 und 22 a). Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt, dass die Flächen der aufzugebenden Wegeverbindung sowohl den neuen Bauflächen, als auch dem Hospiz Misburg zugeordnet werden sollen. Die nach den baurechtlichen Vorschriften zu schaffenden Einstellplätze sind auf den Baugrundstücken zu erstellen.

Die Erschließung des neuen Wohnbaulandes soll zukünftig über die bisher als öffentliche Wegeverbindung ausgewiesene Anbindung an die Hannoversche Straße erfolgen, die nun als private Zufahrt innerhalb des allgemeinen Wohngebietes fungiert (siehe auch Abschnitt 2.5 - Verkehr).

Teil B - Spielplatz:

Im Gegenzug zum Teil A sollen die Bauabsichten für ein Grundstück an der Heinrichstraße aufgegeben werden. Dort soll zukünftig eine Fläche für einen öffentlichen Spielplatz ausgewiesen werden. Der neue Spielplatzstandort ermöglicht durch seine Lage einen direkten Zugang von der Heinrichstraße, einer ruhigen Wohnstraße. Hier wäre im Vergleich zum rückwärtig gelegenen und versteckten Altstandort eine bessere Einsehbarkeit und leichtere Polizeikontrolle möglich.

Mit seiner Größe von 653 m² erfüllt der Standort die Orientierungswerte der Landeshauptstadt Hannover für die Berücksichtigung des Bedarfs an Spielflächen für Kinder und Jugendliche im kommunalen Einflussbereich von 2,55 m² Spielfläche pro Einwohner und Einwohnerin.

2.4 Verkehr

Das Plangebiet (Teil A) liegt unmittelbar an der Hauptverkehrsstraße Hannoversche Straße, durch die der Planbereich im Wesentlichen erschlossen wird. Ergänzt wird die verkehrliche Erschließung durch die Buchholzer Straße und Anderter Straße, die den Anschluss an das überörtliche Straßennetz gewährleisten.

Für die rückwärtigen Baugrundstücke im Teil A sind keine eigenen Verkehrsflächen ausgewiesen. Die Erschließung ist daher durch Eintragung einer Zuwegungsbaulast zu sichern. Sie soll über eine private Zuwegung erfolgen, die von der Hannoverschen Straße ausgehend im Bereich des aufzugebenden Fuß- und Radweges liegt. Da die Aufteilung der neuen Bauflächen noch nicht festliegt, muss im Rahmen der Baugenehmigung / Erschließungserklärung die Erschließung geprüft und gesichert werden. Hierzu zählt auch die Erreichbarkeit der Grundstücke durch Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr.

Von der Aufgabe des Fuß- und Radweges bleibt die unmittelbare Nachbarschaft unberührt, da diese Fläche ausschließlich für den alten Spielplatzstandort eine Erschließungsfunktion hat. Das rückwärtig liegende Grundstück Hannoversche Straße 20 B, das unmittelbar im Westen an den Planbereich Teil A angrenzt, ist mittels Baulast auf dem Grundstück Hannoversche Straße 20 C und dem zur Hannoverschen Straße führenden Stichweg erschlossen.

Das rückwärtig liegende Grundstück Hannoversche Straße 20 A ist durch Grunddienstbarkeit im Grundbuch des Grundstücks Hannoversche Straße 20 an das öffentliche Straßennetz angebunden. Durch die neue Planung bestünde für dieses Grundstück die Möglichkeit die Erschließung an die private Zuwegung der neuen Bauflächen zu legen.

Der neue Spielplatzstandort (Teil B) liegt direkt an der Heinrichstraße, die die Hauptverkehrsstraßen Buchholzer Straße und Hannoversche Straße verbindet. An dieser schwach befahrenen Wohnstraße ist der neue Spielplatzstandort bereits erschlossen.

Durch Buslinien mit Haltestellen in jeweils fußläufiger Entfernung in der Hannoverschen Straße (ca. 100 m) und der Buchholzer Straße (ca. 160 m) ist das Plangebiet durch den öffentlichen Nahverkehr gut erschlossen.

Die Auswirkung 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 überwiegend bereits bebaute Flächen handelt, sind die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen und Kanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Im Bebauungsplan Nr. 1199 sind Flächen festgesetzt, die mit Rechten zur Verlegung und Unterhaltung von Leitungen und Kanälen zugunsten der Stadt Hannover belastet werden können. Durch die Aufgabe der öffentlichen Fuß- und Radweg-Verbindung zwischen der Hannoverschen Straße und dem Dietger-Ederhof-Weg ist die vorgesehene rückwärtige Erschließung nicht mehr möglich, so dass diese Festsetzungen aufgegeben werden. Der Anschluss der rückwärtigen Bebauungen an das Versorgungsnetz hat über die Stammgrundstücke zu erfolgen. Eine entsprechende Erschließung der neuen Wohnbauflächen (alter Spielplatzstandort) kann in die private Zuwegung gelegt werden.

Zwischen den Gebäuden Dietger-Ederhof-Weg 4 und 6, in der aufzugebenden öffentlichen Wegefläche, sind zwei Leitungen vorhanden. Da an der Schmutzwasserkanal die oben genannten Gebäude angeschlossen sind, ist die Leitung zu sichern. Das erfolgt durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit in das Grundbuch.

Aufgrund des hoch anstehenden bindigen Untergrundes kann die Versickerung von Niederschlagswasser nur stark zeitverzögert erfolgen. Bei einer geplanten Versickerung sind ent-

sprechende konstruktive Vorkehrungen zur Bauwerksabdichtung (weiße oder schwarze Wanne) dringend empfohlen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat sich ergeben, dass die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 1199 an der Hannoverschen Straße getroffene Festsetzung einer Trafostation entbehrlich ist.

Durch den nahezu gleichgroßen Flächentausch und den damit verbundenen Nutzungen entsteht kein Mehrbedarf an öffentlichen wie privaten Infrastruktureinrichtungen. Öffentliche Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kindergärten und Schulen sind im Stadtteil vorhanden. Läden zur Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe im Stadtteilzentrum Meyers Garten.

3. Verfahren

Das Baugesetzbuch ermöglicht es für Maßnahmen der Innenentwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen, wenn bestimmte Voraussetzungen gegeben sind. Diese liegen für den aufzustellenden Bebauungsplan 1199, 1. Änderung vor:

1. der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, hier ein Flächentausch einer Wohnbaufläche und öffentlicher Spielplatz,
2. die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 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 und
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 demzufolge abgesehen. Das Weglassen einzelner Verfahrensschritte ist nicht vorgesehen.

4. Umweltverträglichkeit

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 von der Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen. Das ist für das vorliegende Plangebiet auch nicht erforderlich, da hier nur zwei fast gleichgroße Flächen getauscht und eine öffentliche Wegeverbindung aufgegeben werden. Durch diesen Tausch sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die Auswirkungen auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter haben könnten oder die die Eignung einer der Flächen für den jeweils 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

Die Erweiterung des vorhandenen allgemeinen Wohngebietes und der neu geplante Spielplatzstandort liegen nicht unmittelbar an der Hannoverschen Straße, sondern in zweiter Reihe. Für beide Gebiete ist mit Schallpegeln von deutlich unter 55 dB(A) am Tage und deutlich unter 45 dB(A) in der Nacht zu rechnen. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete sicher eingehalten.

Nur für die bestehende vordere Gebäudereihe direkt an der Hannoverschen Straße werden Pegel größer 55 bzw. 45 dB(A) erreicht, so dass die bereits im Ursprungsbebauungsplan

Nr. 1199 festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen für diese Gebäudereihe aufrechterhalten werden. Die Verpflichtung zum Einbau von Schallschutzfenstern wird wirksam bei Neubauten, wesentlicher Änderung von Gebäuden oder Modernisierung von Fenstern.

Der normale Quartiersspielplatz ist in der Freizeit-Lärm-Richtlinie nicht geführt. Die mit der Nutzung des Spielplatzes unvermeidbar verbundenen Geräusche sind sozialadäquat und müssen von den Nachbarn hingenommen werden. Soweit es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei der Einrichtung des Spielplatzes auf das Ruhebedürfnis der Anwohner Rücksicht zu nehmen.

4.2 Naturschutz

Der Teil A weist im bisher unbebauten Bereich einen ausgeprägten Gehölzbestand auf. Er bildet einen Lebensraum für Vertreter verschiedener Tierartengruppen. Zu nennen wären hier Vögel und Fledermäuse. In der 2009 durchgeführten „Erfassung der Avifauna und des Fledermausaufkommens“ wurden zwei Vogelarten der Vorwarnliste angetroffen. Fledermäuse wurden lediglich als nahrungssuchende Individuen gesichtet. Besondere artenschutzrechtliche Klärungen müssen auf dieser Grundlage im Teil A nicht erfolgen. Bei der Realisierung der Planung ist im Teil A mit einem weitestgehenden Gehölzverlust zu rechnen.

Teil B, der vor der Spielplatznutzung einer kompletten Bodensanierung bedarf, weist im hinteren Bereich einen dichten Baumbestand auf. Eine Überprüfung der Lebensraumbedeutung soll hier allerdings erst unmittelbar vor der Bodensanierung erfolgen.

Mit der Neuplanung und der Neuorganisation der Nutzungen verbessert sich durch Aufgabe der Fuß- und Radweg-Verbindung der mögliche Versiegelungsgrad im Plangebiet. Die beiden Baurechte „öffentlicher Spielplatz“ und „Allgemeines Wohngebiet“ werden nahezu flächengleich getauscht, so dass durch die Planung keine zusätzlichen Eingriffe gegenüber dem bestehenden Planungsrecht begründet werden. Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung finden Anwendung. Eine Entscheidung über den Erhalt der Bäume erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

4.3 Altlasten / Verdachtsflächen

Aus Sicht des Bodenschutzes ist zu beachten, dass zwischen den Teilgebieten A und B der Einzelfall Nr. 555 liegt. Auf dem Grundstück Hannoversche Straße 24 wurde im Rahmen der Bebauung eine bauschutt- und schlackehaltige Auffüllung angetroffen, die aufgrund der festgestellten Belastung entsorgt werden musste.

Aufgrund der schwer einzugrenzenden Belastungssituation für das Plangebiet wurde eine Historische Recherche und bei sich ergebenden Verdachtsmomenten auf deren Basis eine Orientierende Untersuchung des Bodens durchgeführt. Die Ergebnisse werden unterteilt nach Teil A und Teil B dargestellt.

Teil A

Die Historische Recherche vom August 2009 ergab, dass auf dem ehemaligen Grundstück Hannoversche Straße 20 sich von 1899 bis 1927 (nachweislich) eine Schlosserei und Böttcherei befand. Aufgrund des handwerklichen Betriebsmaßes sind bedeutende Kontaminationen aus diesen Vornutzungen nicht zu erwarten.

Die Bodenuntersuchungen auf dem unbebauten Teil des ehemaligen Grundstückes Hannoversche Straße 20 vom Dezember 2009 belegen, dass in keiner der Proben die Vorsorgewerte der Landeshauptstadt Hannover für die Bauleitplanung - Nutzung Wohnbebauung sowie Kinderspielflächen - überschritten werden. Fremdbestandteile wurden nicht festgestellt. Es bestehen keine Nutzungseinschränkungen auf der Fläche. Eine Erweiterung der Untersuchungen auf bereits bebaute Flächen ist nicht erforderlich.

Teil B

Für den Teil B – neuer Spielplatzstandort – wurden aufgrund des bestehenden Auffüllverdachts zusätzlich zu den Untersuchungen nach den Anforderungen des Mindestprogramms für Kinderspielflächen (MUP) weitere Untersuchungen durchgeführt.

Im Ergebnis geht daraus hervor, dass auf der gesamten geplanten Spielplatzfläche Auffüllmaterial, das mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet ist, vorhanden ist. In dem Untersuchungsfeld mit dem höchsten Gehalt (>Vorsorgewert) wurden zehn Einzelproben nachuntersucht. Der Vorsorgewert wird in knapp der Hälfte dieser Einzelproben, alle im südlichen Bereich des Untersuchungsfeldes gelegen, überschritten.

Es ist nach abfallrechtlicher Einschätzung davon auszugehen, dass anfallendes Aushubmaterial in weiten Teilen des geplanten Spielplatzes dem LAGA-Z2-Wert zuzuordnen und damit fachgerecht zu entsorgen wäre.

Kampfmittel

Die alliierten Luftbilder zeigen ausschließlich im Teil B des Plangebietes eine Bombardierung. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenforschungmaßnahmen empfohlen.

Die der Klärung des Kampfmittelverdacht dienenden geomagnetischen Messungen wurden am 16.09.2009 durchgeführt. Aufgrund von Störkörpern in den oben beschriebenen Auffüllungen war eine Auswertung der Oberflächensondierung nicht möglich. Aus umfangreichen Untersuchungen zur Kampfmittelbelastung in der näheren Umgebung ist bekannt, dass hier noch Bombenblindgänger vorhanden sein könnten.

Resultierend aus den vorbeschriebenen Sachverhalten Bodenbelastung und Kampfmittelverdacht, der geplanten sensiblen Nutzung und der zukünftigen Folgekosten aufgrund der bei allen Bodeneingriffen erforderlichen Baubegleitungsmaßnahmen wird folgende Vorgehensweise seitens der Verwaltung empfohlen. Die Fläche sollte nach Rechtskraft des Bebauungsplanes von den Auffüllungen (ca. 0,4 m bis 0,9 m tief) geräumt werden. Die geräumte Fläche könnte dann mittels Oberflächensondierung auf mögliche Kampfmittel überprüft werden. Im Anschluss daran wäre die Einrichtung des Spielplatzes ohne weitere Maßnahmen (kampfmitteltechnische Begleitung, abfallrechtliche Untersuchung) möglich. Ein Zeitpunkt hierfür kann noch nicht benannt werden. Die Vorgehensweise ist mit den beteiligten Fachbereichen abgestimmt. Die erforderlichen Mittel von ca. 20.000 € stehen zur Verfügung.

5. Kosten für die Stadt

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1199 ist mit einer günstigeren Kostenentwicklung zu rechnen. Zum einen entfallen durch die Aufgabe des öffentlichen Fuß- und Radweges die Ausbaukosten gänzlich. Zum anderen erscheint durch den günstigeren Flächenzuschnitt der neuen Wohnbaufläche eine bessere Vermarktung (z.B. zwei freistehende Einfamilienhäuser) möglich. Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine private Zufahrt, die mit veräußert werden kann. Die Kosten für die Beräumung der Fläche B (geschätzt 20.000 €) sowie für die Kampfmittelbeseitigung wären auch entstanden, wenn der Bebauungsplan nicht geändert würde. Die Ausbaukosten für den Spielplatz werden gegenüber dem bisher vorgesehenen Standort etwa gleich sein. Die Finanzierung der Ausgaben für die Realisierung dieser Planung kann nur entsprechend der jeweiligen Finanzlage in den Haushaltsplänen sichergestellt werden.

Begründung aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
August 2010

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 10.08.2010