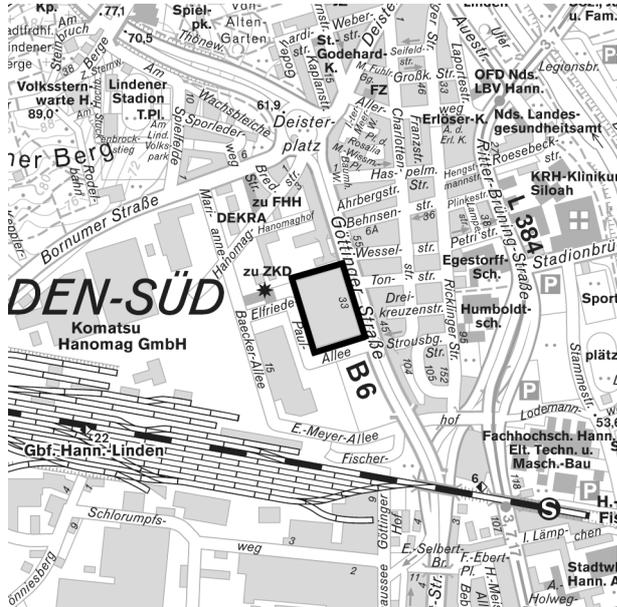


## **Begründung** vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

### **Bebauungsplan Nr. 1469, 3. Änderung - Elfriede - Paul - Allee -**



**Stadtteil:** Linden-Süd

#### **Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Fläche, die umschlossen wird von der Göttinger Straße, der Elfriede-Paul-Allee; Linie 7 m nördlich parallel zur Verlängerung der Nordfassade der sogenannten U-Boot-Halle.

#### **Inhaltsverzeichnis:**

	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass des Bebauungsplans</b>	<b>2</b>
<b>2. Örtliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>2</b>
<b>3. Städtebauliches Konzept / Festsetzungen</b>	<b>3</b>
<b>4. Verkehr</b>	
<b>5. Ver- und Entsorgung</b>	<b>6</b>
<b>6. Umweltbelange</b>	<b>6</b>
<b>7. Kosten für die Stadt Hannover</b>	<b>7</b>

## **1. Anlass des Bebauungsplanes**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Modifizierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in der sogenannten U-Boot-Halle auf dem ehemaligen Hanomag-Gelände im Stadtteil Linden-Süd. Es ist städtebauliches Ziel für die unter Denkmalschutz stehende U-Boot-Halle durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1469, 3. Änderung eine langfristige und sinnvolle bauliche Nutzung zu ermöglichen.

An der Westseite der Göttinger Straße steht die als Denkmal geschützte, sogenannte U-Boot-Halle. Mit ihrer Grundfläche von ca. 20.000 m<sup>2</sup> und 26 m Höhe ist sie prägender Bestandteil des ehemaligen Hanomag-Areals. Das Plangebiet wurde 1999 mit dem Bebauungsplan 1469, in Kraft getreten am 29.09.1999, überplant und 2005 mit dem Bebauungsplan Nr. 1469, 1. Änderung, mit einer Textsatzung modifiziert.

Zurzeit ist das Gebiet als Kerngebiet, in dem u.a. großflächiger Einzelhandel mit dem alleinigen Sortiment Kfz-Branche zulässig ist, festgesetzt. Die geplanten Konzepte konnten jedoch über Jahre nicht umgesetzt werden. Nach langem Leerstand wird die U-Boot-Halle sukzessive saniert und für neue Nutzungen revitalisiert. So konnten in den Jahren 2009 - 2011 mit der Niederlassung der Fa. Zweirad-Center Stadler GmbH in fast der Hälfte der Halle und einer Filiale der Fa. RS-Möbel erste Nutzer für das Denkmal gewonnen werden. Im Mai 2013 folgte die Fa. Golf-House und die Fa. Hammer. Auf den restlichen Flächen der U-Boot-Halle wird sich die Fa. Rewe ansiedeln. Dabei soll die U-Boot-Halle mit ihrem großen Raumvolumen durch die Umnutzung so weit wie möglich wahrnehmbar bleiben. Das äußere Erscheinungsbild soll erhalten und möglichst wenig verändert werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1469 soll die Nutzungen, die sich mittlerweile in dem Plangebiet befinden, ermöglichen bzw. planungsrechtlich sichern. Mit der Eigentümerin DIBAG wurde ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Wie im Kapitel 3 - städtebauliches Konzept / Festsetzungen dargestellt wird, entspricht das überarbeitete Nutzungskonzept der DIBAG für die U-Boot-Halle den städtebaulichen Zielen und dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Hannover (DS 0212/2011).

## **2. Örtliche und planungsrechtliche Situation**

### **Örtlichkeit**

Nördlich des Plangebietes liegt ein unbeplanter Innenbereich. In diesem Bereich befindet sich die Revitalisierung der ehemaligen Bebauung der Fa. Hanomag in der Endphase. Die Gebäude wurden vornehmlich für Büronutzungen, aber auch Wohnungen umgenutzt oder auch durch Neubauten ergänzt.

Im Osten grenzt an die Göttinger Straße ein durch gründerzeitliche Bebauung geprägtes allgemeines Wohngebiet. Im Süden gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1469, 2. Änderung, der ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Dort wird sich die Fa. Mr. Wash ansiedeln. Im Westen südlich der Elfriede-Paul-Allee ist ein Sondergebiet für Gewerbe und Einzelhandel festgesetzt und nördlich der Elfriede-Paul-Allee gilt der Bebauungsplan Nr. 1469 mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes.

### **Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche dar, die sich über das Plangebiet nach Norden und Nord-Westen fortsetzt. Im westlichen Umfeld des Geltungsbereiches sind die Flächen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Direkt südlich angrenzend an die Elfriede-Paul-Allee bis zur Emil-Meyer-Allee sind auf ca. gleicher Breite sowohl gewerbliche Bauflächen (an der Göttinger Straße gelegen) als auch gemischte Bauflächen dargestellt. Östlich grenzt die Göttinger Straße an, die als Hauptverkehrsstraße dargestellt ist. Darauf folgt in östlicher Richtung die Darstellung von Wohnbauflächen.

Die geplanten Festsetzungen sind daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **Verbindliche Bauleitplanung**

Der Planungsbereich liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1469, der für die o.g. Grundstücke Kerngebiet festsetzt, wobei gemäß § 1 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen großflächiger Einzelhandel, Einkaufszentren, Diskotheken und Tankstellen aller Art nicht sowie Kinos nur ausnahmsweise zulässig sind.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1469 wurde die Festsetzung bzgl. des großflächigen Einzelhandels aktualisiert, so dass nur Betriebe mit Sortimenten aus der KFZ-Branche zulässig sind. Alle anderen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan galten weiter.

## **Verfahren**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1469 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB sind:

- Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Da sich die Änderungen gegenüber den bisher gültigen Festsetzungen nur auf die Modifizierung der zulässigen Einzelhandelnutzungen beziehen und die weiteren Festsetzungen zu Art (Kerngebiet) und Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) sowie zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen und zur überbaubaren Grundstücksfläche unverändert bleiben, liegt diese Voraussetzung für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vor.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht darf nicht vorbereitet oder begründet werden. Durch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Umweltverträglichkeitsrecht wurde geklärt, dass die Modifizierung des zulässigen großflächigen Einzelhandels keine nachteilige Umweltauswirkungen haben wird und deshalb keine UVP-Pflicht besteht und die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren vorliegen.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Da lediglich die textlichen Festsetzungen ergänzt werden, erfolgt die Änderung des Bebauungsplans ausschließlich in Textform.

## **3. Städtebauliches Konzept / Festsetzungen**

An der im Ursprungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung - Kerngebiet - wird festgehalten. Aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1469 wird der § 1 der textlichen Festsetzungen übernommen. Einkaufszentren, Diskotheken und Tankstellen aller Art sind nicht zulässig. Kinos sind nur ausnahmsweise zulässig.

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Hannover dient das im Jahr 2011 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept unter Einbeziehung der räumlichen und sachlich relevanten Faktoren im Einzelfall. Kernelement dieses Konzeptes bildet das räumlich-funktionale Zentrenmodell, das die planerisch beabsichtigte Zentrenhierarchie für das gesamte Stadtgebiet darstellt. Die Zentrentypisierung stellt den Bewertungshintergrund für die zukünftige räumliche Entwicklung des Einzelhandels dar, da die Weiterentwicklung der Zentren von der ihnen zugeordneten Versorgungsfunktion abhängig gemacht wird.

Der Standort U-Boot-Halle liegt außerhalb dieser Zentren, ist aber im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Sonderstandort eingestuft. Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten, der grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet dort angesiedelt werden kann, wo Einzelhandel planungsrechtlich zulässig ist, soll grundsätzlich nur noch in den dafür abgegrenzten Sonderstandorten bzw. in den ausgewiesenen Sondergebieten zugelassen werden. Da die Sonderstandorte nicht den rechtlichen Status der Zentralen Versorgungsbereiche besitzen, hat die Darstellung der Sondergebiete im Einzelhandels- und Zentrenkonzept einen informellen Charakter und den Status einer Selbstbindung. Diese wird mit § 3 der textlichen Festsetzungen ausgeübt – „Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig“.

Auf der Grundlage der Analyse der Einzelhandelsstruktur in Hannover wurde eine eigene „Hannoversche Liste“ der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente“ entwickelt. Diese ortsspezifische Liste ist ein Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bauleitplanung sowohl in den Zentren, als auch zur Sortimentssteuerung an sonstigen Standorten, insbesondere an den Sonderstandorten. Im Plangebiet soll der großflächige nicht zentrenrelevante Einzelhandel, der nach derzeitigem Baurecht mit der Sortimentseinschränkung Kfz-Branche zulässig ist, zukünftig nur aus dem Bereich Wohnen und Freizeit mit den Hauptsortimenten: Möbel, Küchen, Badeinrichtungen, Lampen/Leuchten, Bodenbeläge/Teppiche, Herde/Öfen, Rollläden, Markisen, Tapeten, Kinderwagen(-sitze), motorisierte Fahrzeuge aller Art, Fahrräder und Zubehör sowie Campingartikel zulässig sein. Zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente können ausnahmsweise bis zu einem maximalen Umfang von 10 %, jedoch nicht mehr als 800 m<sup>2</sup>, zugelassen werden (§ 4, Abs. 1 textliche Festsetzungen).

Ausnahmsweise zulässig soll der Einzelhandel zum Verkauf von Sportartikeln einschließlich Sportgeräten sein, wenn diese einen großen Flächenbedarf haben (§ 4, Abs. 3 textliche Festsetzungen). Grundsätzlich sind gemäß der „Hannoverschen Liste“ Sportartikel einschließlich Sportgeräte den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Im Plangebiet sollen sich nur die Einzelhandelsbetriebe aus dem Bereich Sport ansiedeln können, für die es auf Grund ihres großen Flächenbedarfs für Übungsflächen oder Serviceleistungen in den Zentren keine auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenen und dabei wirtschaftlich umsetzbaren Flächenpotentiale gibt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept klassifiziert diesen Typ des Einzelhandels in das nicht zentrenrelevante Sortiment. Somit steht § 4, Abs. 3 der textlichen Festsetzungen, der einen Sonderfall aus dem Bereich Sportartikel einschl. Sportgeräte abhandelt, nicht im Widerspruch zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Für den östlich angrenzenden Stadtteil Linden-Süd besteht ein Defizit in der Nahversorgung. Im Stadtteil selbst gibt es kein Flächenpotential zur Neuansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers. Daher soll im Plangebiet ausnahmsweise die Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben zulässig sein (§ 4, Abs. 2 textliche Festsetzungen).

Ein Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist der Erhalt und die Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur im Bereich Nahrungs- / Genussmittel durch Erhalt und Ausbau kurzer Wege – „Stadt der kurzen Wege“. Es soll „Nah“-Versorgung im eigentlichen Sinne, d.h. eine fußläufige Nahversorgung, ermöglicht werden. In Hannover bilden insbesondere die C-, D- und auch E-Zentren das Nahversorgungsrückgrat und übernehmen vorwiegend die Aufgabe als Nahversorgungszentren für den Stadtbezirk / Stadtteil. Gleichwohl ist festzustellen, dass in einzelnen Stadtteilen nur eine gering ausgeprägte Nahversorgung besteht. Diese Nahversorgungslücken gilt es unter Berücksichtigung der bestehenden Angebots- und Siedlungsstrukturen zu beheben und gleichzeitig das aktuelle Nahversorgungsnetz zu erhalten.

Daher sieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Lebensmittelbetriebe eine Ausnahmeregel vor: „eine Ausnahme kann bei entsprechender Lage für die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Lebensmittelbetriebe ..... außerhalb der abgegrenzten Zentren zugelassen werden, sofern es sich um:

- integrierte Standorte mit Nahversorgungslücken handelt und
- der Betrieb der Nahversorgung der Bevölkerung dient und vor dem Hintergrund der im Nahbereich lebenden Einwohner entsprechend dimensioniert ist.“

Dies setzt jedoch eine Einzelfallprüfung voraus, da in jedem Fall eine Gefährdung der Zentren bzw. bestehenden Nahversorgungsstrukturen zu vermeiden ist.

Die Einzelfallprüfung wurde vom Büro BBE Handelsberatung GmbH, München als Wirkungsanalyse durchgeführt (April 2012).

Eine Vollerhebung der Angebots- und Nachfragesituation hat ergeben, dass im Stadtteil Linden-Süd kein Angebot im Bereich des Vollsortiments in fußläufiger Entfernung der Wohngebiete existiert. Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Vollsortimentern in den Zentren Linden-Mitte bzw. Ricklingen liegen nahezu an bzw. über der doppelten Nahversorgungsdistanz von 800 m.

Die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage ergibt ein offenes Marktpotential von 11,8 Mio. €, welches rechnerisch einer Supermarkt-Verkaufsfläche von 1.940 m<sup>2</sup> entspricht. Eine Ansiedlung in ermittelter Größenordnung würde keine negative Beeinflussung bestehender Zentren oder deren Weiterentwicklung bedeuten und somit keine Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nach sich ziehen. Der prognostizierte Umsatz wird bereits durch die Kaufkraftpotentiale der Einwohner im Kerneinzugsgebiet abgedeckt. Dieses erstreckt sich auf den Stadtteil Linden-Süd mit insgesamt ca. 9.300 Einwohnerinnen und Einwohner. Trotz der Lage auf dem ehemaligen Hanomag-Areal ist der Standort sowohl funktional als auch städtebaulich eindeutig auf das Wohngebiet und den Siedlungskörper Linden-Süd ausgerichtet. Der Standort ist von den Bewohnerinnen und Bewohnern sehr gut zu Fuß zu erreichen. Zusätzlich verlaufen mehrere Buslinien (Ringlinie 100/200, Regiobus 300 und 500) mit Haltestellen in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet, so dass eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV besteht. Eine Erreichbarkeit für mobilitätseingeschränkte Personen ist somit gesichert. Das bisher nicht vor Ort gebundene, also abfließende Kaufkraftpotential wird nur teilweise zu Lasten der Betriebe in den umliegenden Zentren umverteilt. Die Auswirkungen der Umsatzumverteilung bleiben in allen Fällen unter der allgemein akzeptierten Schädlichkeitsgrenze von 10%. Um diese Auswirkungen weiter zu minimieren wurde im städtebaulichen Vertrag die maximale Verkaufsfläche für den Nahversorger auf 1.400 m<sup>2</sup> begrenzt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass ein Lebensmittelvollsortimenter genehmigungsfähig ist. Aufgrund der Lage, der angestrebten Sortimente und Verkaufsfläche wird der Standort der städtebaulich integrierten U-Boot-Halle, in der Rolle eines Ergänzungsstandortes zum E-Zentrum Linden-Süd Deisterstraße, insbesondere für die südlichen Bereiche des Stadtteils die polyzentrale Nahversorgungsstruktur stärken.

Die beschriebene Abweichung vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept dient der Revitalisierung einer schwierig zu nutzenden Industriebrache auf dem ehemaligen Hanomag-Areal. Sie ermöglicht die Umsetzung denkmalrechtlicher Vorgaben und sichert so den Erhalt eines wichtigen Denkmals der Hannoverschen Industriegeschichte.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze können im Plangebiet hergestellt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 1469 bleibt hinsichtlich seiner weiteren Festsetzungen gültig. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1469 wird vollständig ersetzt.

#### **4. Verkehr**

Das Plangebiet ist über die Göttinger Straße (Bundesstraße 6) sehr gut an das innerstädtische Straßennetz und den Fernverkehr angeschlossen. Südlich der U-Boot-Halle schließt die Elfriede-Paul-Allee mit einer ampelgeregelten Kreuzung an.

In dem vorangegangenen B-Plan-Verfahren wurde für den kompletten B-Plan Nr. 1469 ein Verkehrsgutachten angefertigt. Grundlage hierfür war ein Nutzungskonzept mit dem „Carmaxx“ in der U-Boot-Halle. Die angrenzenden Verkehrsknotenpunkte und die Erschließungsstraßen (Elfriede-Paul-Allee, Marianne-Becker-Allee, Elise-Meyer-Allee) des ehemaligen Hanomag-Geländes wurden entsprechend ausgebaut.

Nachdem die Ansiedlung von Carmaxx nicht realisiert werden konnte, wurde im Vorfeld der 1. Änderung die Zulässigkeit für eine mögliche Ansiedlung von IKEA geprüft und ein entsprechendes Verkehrsgutachten erstellt. Ergebnis der Untersuchung war, dass auch bei mehr als einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens die Leistungsfähigkeit der Straßen sichergestellt wären.

Bei den nun geplanten Nutzungen ist zwar von einem höheren Verkehrsaufkommen als bei dem ehemals geplanten Autoboulevard auszugehen, aber es wird weit unter den Kennwerten einer Ikea-Ansiedlung anzusetzen sein.

## **ÖPNV**

Mit der Haltestelle Göttinger Straße der Regiobuslinie 300 südlich des Plangebietes, der Haltestelle Deisterplatz/Bornumer Straße im Norden mit den Buslinien 100/200 (Ringverkehr) und dem Regiobus 500, der Haltestelle Stadionbrücke der Stadtbahnlinien 3 und 7 östlich des Plangebietes und der Haltestelle Hannover Linden/Fischerhof der S-Bahn Linien 1, 2 und 5 im Südosten ist das Plangebiet sehr gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

## **5. Ver- und Entsorgung**

In der Göttinger Straße sind Trinkwasser- und Gasleitungen vorhanden. Das Plangebiet ist zudem an das Fernwärmenetz angeschlossen.

### **Niederschlagsversickerung**

Im Plangebiet findet man für die Niederschlagswasserversickerung nur ungünstige Bodenverhältnisse vor. Bei der geplanten baulichen Ausnutzung reichen die Flächen für eine Regenwasserversickerung nicht aus. Die aus jahrzehntelanger industrieller Nutzung im Boden teilweise vorhandenen Schadstoffe stehen dem sogar entgegen, da die Gefahr einer Schadstoffinfiltration ins Grundwasser besteht. Für eine Versickerung von Niederschlagswasser sowie für eine Grundwasserbenutzung in Zusammenhang mit Bautätigkeit ist grundsätzlich eine Erlaubnis der unteren Wasserbehörde erforderlich. Aufgrund der möglicherweise vorhandenen Bodenbelastungen wäre bei Niederschlagswasserversickerung der Nachweis zu erbringen, dass diese schadlos möglich ist.

## **6. Umweltbelange**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung der U-Boot-Halle geschaffen. Für den Planbereich bestehen alte Baurechte.

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 1469 wurde im Jahr 1998 von einem externen Büro eine Umweltverträglichkeitsstudie für das gesamte Plangebiet erarbeitet. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 1469, 1. Änderung waren die Auswirkungen im Bereich der U-Boot-Halle so geringfügig, dass nach der Vorprüfung auf eine erneute Umweltverträglichkeitsstudie verzichtet wurde. Auch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1469, 3. Änderung sind die Auswirkungen gering, so dass nach Durchführung der Vorprüfung von einer erneuten Umweltverträglichkeitsstudie abgesehen werden kann, da die neuen Nutzungsarten keine Beeinträchtigungen erkennen lassen, die Auswirkungen auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter haben könnten oder die eine Eignung der Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Frage stellen würden. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planung nicht vorbereitet, so dass die Eingriffsregelung des Naturschutzrechtes nicht anzuwenden ist. Trotzdem wird in den folgenden Abschnitten der Begründung geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen die Änderung des Bebauungsplanes auf die Umwelt mit sich bringt.

### **Lärm**

Das o.g. Verkehrsgutachten kam ebenso zu dem Ergebnis, dass die Lärmbelastung im nördlichen Abschnitt der Göttinger Straße bei einer Ikea-Ansiedlung nicht weiter angestiegen wäre. So ist auch für das vorliegende Konzept von keinem Anstieg des Lärms auszugehen.

### **Eingriffe in Natur und Landschaft**

Der Planbereich ist heute nahezu vollständig versiegelt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht geändert. Es sind keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten.

## **Altlasten**

Die Altlastenproblematik hat sich gegenüber der Planung des Bebauungsplans Nr. 1469 und dessen 1. Änderung nicht geändert, so dass an dieser Stelle aus der Begründung der 1. Änderung zitiert wird:

„Das Plangebiet liegt auf einer Fläche, die seit Anfang des vorigen Jahrhunderts industriell genutzt wurde. Um mögliche Verdachtsflächen sowie damit verbundene Gefährdungen zu erkennen, einschätzen und ggf. sanieren zu können wurde eine historische Recherche und verschiedene Untersuchungen durchgeführt. In Anbetracht dieser langjährigen Nutzung des Hanomaggeländes zeigen die Ergebnisse der bisherigen Untersuchungen ein relativ geringes Schadstoffpotential.

Ein wesentlicher Belastungsschwerpunkt des Bodens stellt der Bereich der ehemaligen chemischen Fabrik Egestorf dar. Betroffen ist hier vor allem die heutige Freifläche nördlich der U-Boot-Halle, die teilweise noch im Plangebiet liegt. Weiterhin sind bei Untersuchungen auf der Fläche westlich der U-Boot-Halle Schwermetallverunreinigungen erkannt worden. Um diese räumlich einzugrenzen und zu quantifizieren, sind weitere Sondierungen erforderlich. Es wird eine Verlagerung von Schadstoffen in das Grundwasser vermutet. Die in Grundwasserfließrichtung gelegene Grundwassermessstelle zeigte jedoch keine auffälligen Schadstoffgehalte. Für den Bau der U-Boot-Halle wurde die Fläche seinerzeit ca. 5 m tief ausgekoffert. Eine Untersuchung in der Halle zeigte keine auffälligen Schadstoffgehalte.

Eine abschließende Klärung der Altlastenproblematik ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht möglich. Die vorgesehenen Nutzungen sind gemäß der Stellungnahme der Fachbehörde grundsätzlich mit der Altlastensituation vereinbar, wenn baubegleitende Untersuchungen erfolgen. Die vorgenannten Untersuchungen und ggf. Sanierung sind aus Gründen des Grundwasser- und Bodenschutzes erforderlich.“

Da die geplante Änderung auf die Modifizierung der Nutzungsart begrenzt ist und damit empfindlichere Nutzungen weiterhin ausgeschlossen sind, kann auf eine eingehende Prüfung der Schadensituation verzichtet werden. Generell ist darauf zu achten, dass bei allen vorzunehmenden Erdarbeiten, insbesondere bei der Entsiegelung und Bodenaustauschmaßnahmen, vor allem für die Pflanzstreifen ggf. eine Sanierung erforderlich ist. Eine Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover ist dann erforderlich.

Die alliierten Luftbilder zeigen eine Bombardierung im Planbereich. Daher ist nicht auszuschließen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können. Aus Sicherheitsgründen werden bei Bauvorhaben, je nach Bauvorgehensweise begleitende Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.

## **6. Kosten für die Stadt**

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1469 entstehen für die Stadt Hannover keine Kosten.

Begründung des Entwurfes aufgestellt  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Oktober 2013

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat  
der Begründung des Entwurfes am 19.12.2013  
zugestimmt.

gez. Heesch  
Fachbereichsleiter

gez. Lüdke  
Stadtoberamtsrat

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB geprüft. Sie wird unverändert als Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Februar 2014

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover  
hat der Begründung der Satzung  
am zugestimmt.

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12/10.02.2014