

Einladung

zur **3. Sitzung der Kommission Sanierung Limmer**
am Montag, den **19. März 2007**, um **19.00 Uhr**, im großen Saal
der St. Nikolaikirchengemeinde, Sackmannstr. 27, 30453 Hannover

Hinweis: Vor Beginn dieser Sitzung sind die Mitglieder des Gremiums bereits ab
**18.00 Uhr zur Besichtigung der grundlegenden Modernisierungsmaßnahme
des Gebäudes Harenberger Straße 8 und 10** eingeladen.
(Treffpunkt vor dem Haus!)

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Beschlussfähigkeit sowie Feststellung der Tagesordnung
2. Genehmigung der Niederschrift über die 2. Sitzung am 29.01.2007
3. **Bebauungsplan Nr. 1072, 1. Änderung**, Harenberger Straße und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1072
Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss
(Beschlussdrucksache Nr. 0431/2007 mit 4 Anlagen)
4. **Wasserstadt Limmer**
Sachstand Bodensanierungsplan und -vertrag, Bodenauffüllungen
(Informationsdrucksache Nr. 0017/2007 mit 4 Anlagen) - wird gesondert übersandt
5. **Plangebiet 07** (- Brunnenstraße - Wunstorfer Straße -
Steinfeldstraße - Schwarzer Weg -)
Hochwassergutachten
Information der Verwaltung
6. **Projekt Kinder- und Jugendbeteiligung Limmer**
Sachstandsbericht durch Frau Brodrück
7. **Gewerberunde Limmer**
Bericht des Gewerbebeauftragten
8. Verschiedenes

Weil
Oberbürgermeister

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In die Kommission Sanierung
Limmer
In den Stadtbezirksrat
Linden-Limmer
In den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 0431/2007

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

**Bebauungsplan Nr. 1072, 1. Änderung, Harenberger Straße und Teilaufhebung des
Bebauungsplanes Nr.1072
Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

Antrag,

1. die Anregungen aus den Stellungnahmen der Region Hannover und der Üstra zu berücksichtigen,
2. den Bebauungsplan Nr. 1072, 1. Änderung sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1072 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 NGO als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Zielsetzungen dieser Bebauungsplanänderung im Hinblick auf Genderaspekte sorgen für eine Erhöhung der Sicherheit in der Umgebung.

Durch den Erhalt der historischen Bausubstanz mit Ladennutzungen im Erdgeschoss wird der Straßenraum durch Kundenverkehr belebt (soziale Kontrolle) und erhöht so die Sicherheit.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine Bevorzugungen oder Benachteiligungen bzgl. des Geschlechtes, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen, wie z. B. behinderter Menschen, zu erwarten ist.

Kostentabelle

Für die Stadt entstehen keine Kosten, siehe auch Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum Bebauungsplan, Abschnitt 9 - Kosten für die Stadt).

Begründung des Antrages

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1072, 1. Änderung und der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1072 lag vom 28. Dezember 2006 bis 29. Januar 2007 öffentlich aus. Es gingen Stellungnahmen von der Region Hannover und der Üstra ein.

Region Hannover

Die Region Hannover bittet aus Sicht der Nahverkehrsplanung darum, in der Begründung des Bebauungsplanes im Abschnitt 7 - Erschließung und Verkehr - den 5. Absatz ("Konsequenz: ") zu streichen, da er den vorangehenden Absätzen widerspräche.

Üstra

Die Üstra bittet darum, im gleichen Abschnitt der Begründung im 2. Absatz den letzten Satz ("Dadurch schränkt sich die Möglichkeit ") durch den Satz "Dadurch wird nach dem heutigen Kenntnisstand der Bau eines Hochbahnsteigs an der Haltestelle Harenberger Straße in den nächsten Jahrzehnten nicht mehr möglich sein." zu ersetzen.

Stellungnahme der Verwaltung

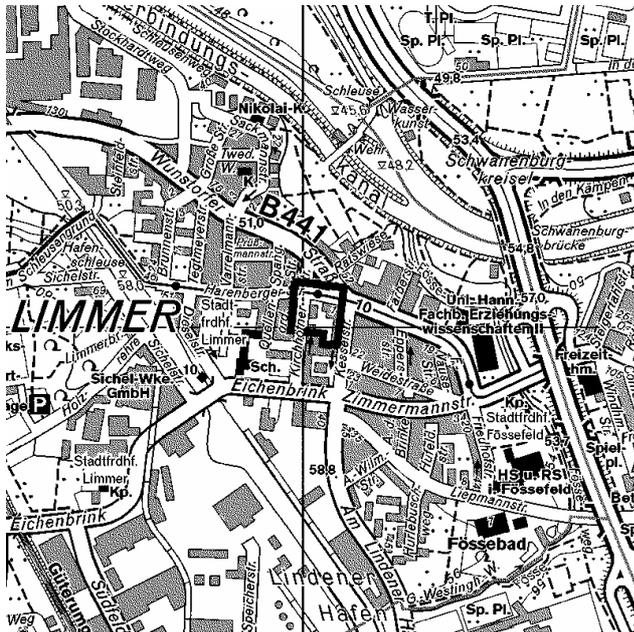
Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen aus den Stellungnahmen zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme des Bereiches Landschaftsräume und Naturschutz, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist als Anlage 3 beigefügt.

61.12
Hannover / 20.02.2007

**Bebauungsplan Nr. 1072, 1. Änderung
- Harenberger Straße / Kirchhöfnerstraße -
und Teilaufhebung des Bebauungsplans 1072**

Geltungsbereich und bisheriges Verfahren



Sachgebiet: Planung Süd/Stadterneuerung
Stadtteil: Limmer

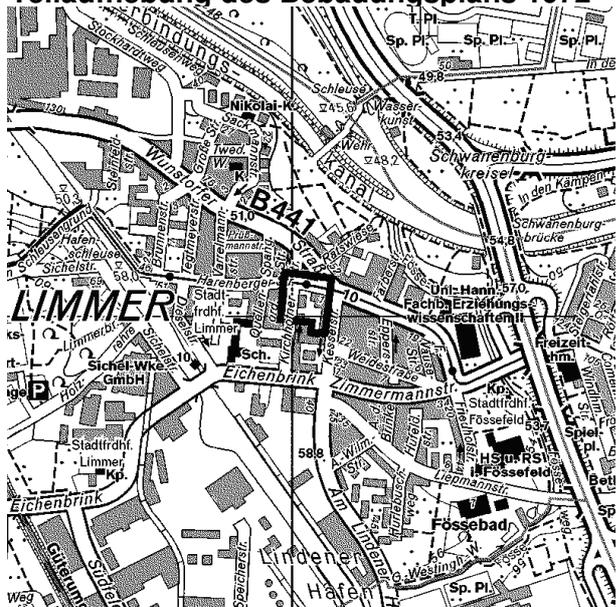
Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Harenberger Straße einschließlich der ausgewiesenen Verkehrsflächen entlang der Harenberger Straße 2, 8, 10 und 12, Wunstorfer Straße, Kesselstraße, Südgrenze der Grundstücke Kesselstraße 4-10 und Harenberger Straße 3, Westgrenze des Grundstückes Harenberger Straße 3, Südgrenze der Grundstücke Harenberger Straße 5, 7 und 11 sowie der Kirchhöfnerstraße.

Bisherige Drucksachen-Beschlüsse:

- 3080/2001 Beschluss zur förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes Limmer
- 1194/2003 Änderung der Grenzen des Sanierungsgebietes Limmer
- 15-0333/2006 Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- 0508/2006 Aufstellungsbeschluss
- 1968/2006 Auslegungsbeschluss

Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 1072, 1.Änderung - Harenberger Straße - und Teilaufhebung des Bebauungsplans 1072



Stadtteil: Limmer

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Harenberger Straße einschließlich der ausgewiesenen Verkehrsflächen entlang der Harenberger Straße 2, 8, 10 und 12, Wunstorfer Straße, Kesselstraße, Südgrenze der Grundstücke Kesselstraße 4-10 und Harenberger Straße 3, Westgrenze des Grundstückes Harenberger Straße 3, Südgrenze der Grundstücke Harenberger Straße 5, 7 und 11 sowie der Kirchhöfnerstraße.

Inhaltsverzeichnis:

Seite

Teil I - Begründung

1. Zweck des Bebauungsplanes	3
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	3
3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes	3
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5. Festsetzungen	5
5.1 Art der Nutzung	5
5.2 Maß der Nutzung	6
5.3 Baugrenzen	6
6. Kinderspielplatz und Kindertagesstätte	6
7. Erschließung und Verkehr	7
8. Umweltverträglichkeit und Eingriffsregelung	7
8.1 Lärm	7
8.2 Grünstruktur und Naturschutz	8
8.3 Eingriffsregelung	9
9. Denkmalschutz	9
10. Kosten für die Stadt	9

Teil II - Umweltbericht	10
1 Einleitung	10
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	10
1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	10
1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	11
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	12
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	12
2.3 Schutzgut Boden	12
2.4 Schutzgut Wasser	12
2.5 Schutzgut Luft und Klima	13
2.6 Schutzgut Landschaftsbild	13
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	13
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	14
3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands	14
3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	14
3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	14
4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen	14
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung	14
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	14
4.3 Empfehlungen zum Schutz vor nachteiligen Umweltauswirkungen	14
5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
6 Zusätzliche Angaben	14
6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	14
6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung	15
6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	15

Teil I - Begründung

1. Zweck des Bebauungsplanes

Teile des Stadtteils Limmer sind seit dem Jahr 2001 Gegenstand der Stadterneuerung. Auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1072 liegt im Sanierungsgebiet „Limmer Nord“.

Ziel der Sanierung ist die Beseitigung städtebaulicher Missstände. Dazu gehören die an vielen im Gebiet und auch im Geltungsbereich dieses Planes gelegenen Gebäude festzustellenden Modernisierungs- und Ausstattungsdefizite sowie durch das Baualter bedingte konstruktive Schäden.

Die Beseitigung dieser Missstände kann durch Modernisieren der Gebäude erreicht werden. Daran besteht auch ein konkretes Interesse der Eigentümer.

Der Bebauungsplan Nr. 1072 aus dem Jahr 1982 sieht allerdings bisher die Verbreiterung der Harenberger Straße und den Abbruch mehrerer Gebäude zugunsten dieser Verbreiterung vor. Diese Gebäude gehören zu den ältesten Gebäuden Limmers außerhalb des alten Dorfes. Sie sind ortsbildprägend. Ihre Modernisierung durch die Eigentümer ist Sanierungsziel und soll gefördert werden. Eine Modernisierung ist hier ohne den Verzicht auf Entschädigungsansprüche jedoch nur möglich, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan dem nicht entgegensteht.

Um die Modernisierung zu ermöglichen soll der Bebauungsplan geändert werden.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Im Bereich Kirchhöfner Straße / Harenberger Straße liegt die Keimzelle für das städtebaulich verdichtete Limmer im Unterschied zur offenen dörflichen Struktur um die Kirche herum. Die Kirchhöfner Straße wurde im Jahr 1811 nach dem Brand von 1808 als erstes angelegt zur Neuansiedlung eben dieser Kirchhöfner. Die Harenberger Straße zeigt im Änderungsbereich noch die städtebauliche Struktur aus dieser Anfangszeit. Dieser Teil der gebauten Stadtteilgeschichte Limmers soll erhalten bleiben. Die Verkehrsfläche ist nicht mehr in der ursprünglich festgesetzten Form erforderlich (siehe Abschnitt 7).

Für den Planbereich besteht der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1072, der hier entlang der Harenberger Straße einen 27 – 34 m tiefen Streifen als WA-Gebiet und im Anschluss daran ein MI-Gebiet ausweist. Die Harenberger Straße ist mit einer Breite von 20 m ausgewiesen. Planungsziel war eine straßenbegleitende III-geschossige Blockrandbebauung als allgemeines Wohngebiet bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9. Weiter sind die Bauweise als geschlossen (g) und die Hauptgebäudeorientierung traufständig zur Harenberger Straße festgesetzt. Das südlich angrenzende Mischgebiet ist ebenso wie das allgemeine Wohngebiet, jedoch mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,4 ausgewiesen.

Während die Gebäude westlich des Plangebietes und an der Wunstorfer Straße in geschlossener Bauweise errichtet sind, liegen zwischen den Gebäuden direkt nördlich des Plangebietes Einfahrten. Östlich des Plangebietes an der Kesselstraße sind auf dem Grundstück Wunstorfer Straße 41 zwei Gebäude mit geringem Abstand vorhanden, weiter südlich sind Garagen vorhanden.

Für die angrenzenden Bereiche sind keine Bebauungspläne vorhanden. Sie sind baurechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§34 BauGB, Innenbereich) zu beurteilen.

3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Änderung bzw. teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans 1072 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur geschaffen werden.

An der Harenberger Straße stehen überwiegend zweigeschossige Einzelgebäude mit gewerblichen Nutzungsangeboten im Erdgeschoss (Stadtteilläden) und teilweise ehemals gewerblichen Gebäuden im rückwärtigen Bereich. Die Zufahrten zwischen den Häusern an der Straße erschließen die rückwärtige Bebauung bzw. die dazwischen liegenden Höfe, die der heute überwiegend etablierten Wohnnutzung entsprechend zu Gartenhöfen umgewandelt wurden. Das Grün des Blockinnenbereiches wirkt durch die Zufahrten in den Straßenraum hinein.

Die städtebauliche Raumstruktur und soweit möglich auch die das Straßenbild prägenden Gebäude sollen erhalten bleiben. Abweichend von den Festsetzungen des zurzeit rechtsgültigen Bebauungsplans zur Bauweise und zu Art und Maß der Bebauung (geschlossene Bebauung als Straßenfront, Blockrandbebauung, zwingend dreigeschossig) soll nun an der historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur festgehalten werden. Auf die im Bebauungsplan 1072 festgesetzte Erweiterungsoption für die Fläche der Harenberger Straße wird daher verzichtet.

Das Gebäude auf dem Grundstück Harenberger Straße 11 zählt nicht zur historischen Bausubstanz. Es ist jedoch in einem guten Zustand und beherbergt neben dem Nahversorgermarkt im Erdgeschoss über weitere 2 Vollgeschosse Wohnungen.

Der vorhandene Discounter hat eine Verkaufsfläche von 350 m², die Entwicklungsmöglichkeiten sind durch die Grundstücksgröße begrenzt. An anderer Stelle, in ebenfalls gut integrierter Lage im Stadtteil sind ausgedehnte Flächen für eine Einzelhandelsentwicklung denkbar.

Es ist daher sinnvoll, auf dem Grundstück bauliche Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen, die eine sinnvolle Nutzung und Verwertung auch für den Fall zuzulassen, dass der Einzelhandel hier nicht fortbesteht.

Die Sicherung der Gebäude ist für die Zeit der Sanierung sichergestellt. Sollte es sich während des Sanierungszeitraumes als notwendig erweisen, kann der Gebäudeerhalt durch eine Erhaltungssatzung sichergestellt werden.

Die Planung aus dem Jahr 1982 sieht auch eine Ausdehnung der Harenberger Straße nach Norden vor und damit den Abbruch der Gebäude Harenberger Straße 2 und 8/10. Das Ziel des bereits oben genannten Erhalts der historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur wird jedoch auch nördlich der Harenberger Straße verfolgt. Dies gilt auch für einen Teil des Grundstücks Harenberger Straße 12.

Dieser Bereich des Plangebietes ist baurechtlich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§34 BauGB, Innenbereich) zu beurteilen. Dies soll auch für die Flächen, die bisher für die Erweiterung der Straße vorgesehen waren, gelten. Durch Aufhebung des Bebauungsplans für die o.g. kleinen Teilbereiche wird für die betroffenen Privatgrundstücke eine planungsrechtlich einheitliche Situation hergestellt, die vorhandenen Gebäude können dann im Bestand erhalten und saniert bzw. modernisiert werden. Die beiden Teilflächen für die der Bebauungsplan aufgehoben wird, sind in Zukunft nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Für den Bereich zwischen Harenberger Straße, Kirchhöfner Straße und Wunstorfer Straße wird zurzeit kein Bedarf für eine weitergehende planungsrechtliche Regelung gesehen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind das Plangebiet, sowie die Bereiche nördlich, östlich, südlich und westlich als Wohnbaufläche dargestellt. Nordöstlich der Wunstorfer Straße ist Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Verlauf der Wunstorfer Straße ist eine U-Bahn-Trasse eingetragen.

Die geplanten Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

5. Festsetzungen

5.1 Art der Nutzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die Kirchhöfner Straße, Harenberger Straße sowie die davon eingeschlossenen Baugrundstücke, so dass die vorhandene historische Bebauung südlich der Harenberger Straße durch eine umschließende Baugrenze langfristig abgesichert wird. Die südliche Grenze des Änderungsbereichs orientiert sich an den südlichen Grenzen der betroffenen Grundstücke. In diesem Plangebiet sind überwiegend Wohnungen vorhanden, doch in den Erdgeschossen nahezu aller Gebäude an den Straße sind gewerbliche Nutzungen anzutreffen.

Die Festsetzung als Mischgebiet, wie sie bisher nur für den südlichen Teilbereich des Plangebietes getroffen war, entspricht dem heute vorhandenen Bestand und wird nun auf den Bereich bis an die Harenberger Straße ausgedehnt, der bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt war. Weiter ist es auch Ziel der Sanierung, Wohnen und Arbeiten in räumlicher Nähe zu ermöglichen und in verträglicher Nachbarschaft zusammen zu halten. Das entspricht dem städtebaulichen Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“. Die Ausweisung des Änderungsgebietes insgesamt als MI-Gebiet verfolgt weiter das Ziel, einen Entwicklungsraum für kreative und innovative Geschäftsideen herzustellen, Veränderungen in der Struktur der Arbeits- und Geschäftswelt gerecht zu werden und insbesondere auch neu entstandenen Branchen eine Ansiedlungsmöglichkeit zu bieten. Dazu gehören beispielsweise Dienstleister / Einrichtungen, die in ihrem Operationsradius über eine Versorgung des Gebietes hinausgehen (z.B. Cateringanbieter, Pizzabringdienste) sowie spezialisierte Gewerbebetriebe, die nicht in die traditionellen Kategorien des Handwerks eingeordnet werden können (z.B. EDV- und Elektronikerwerkstätten, Modellbau). Durch Festsetzung eines Mischgebietes wird eine Nutzungsmischung und damit ein breiter Nutzungskatalog ermöglicht. Dies trägt zur erwünschten städtebaulichen Vielfalt und Belebung des Stadtteils bei. Durch das gleichrangige Nebeneinander von nicht wesentlich störendem Gewerbe und Wohnen -mit der gewünschten Wohnruhe- ist eine wechselseitige Rücksichtnahme erforderlich. Für die bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Bereiche bedeutet dies, dass die Möglichkeit eines etwas höheren Störungsgrades besteht. Diese Situation ist dennoch weiterhin mit dem stark wohngepprägten Bereich Limmers verträglich.

Das Plangebiet bildet eine Übergangszone zwischen den Wohngebieten in Limmer und dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet. Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet vorhanden.

In Mischgebieten, insbesondere in gewerblich geprägten Bereichen, sind auch Vergnügungsstätten zulässig. Zu diesen Nutzungen gehören insbesondere Spielhallen. Die Finanzkraft der Branche erlaubt es ihr, in alle gewünschten Bereiche vorzudringen. Derartige Betriebe suchen die Nähe von Stadtbahnstationen, liegen daher häufig am Schulweg und haben negative Auswirkungen auf die Struktur des Baugebietes und auf die Umgebung. Ebenso beeinträchtigt die finanzielle Stärke dieses Gewerbebezuges, der nicht an das Ladenschlussgesetz gebunden ist, das Mietpreisgefüge negativ. Vergnügungsstätten aller Art sollen in der Nähe der Stadtbahnstation nicht zulässig sein, um einer Gefährdung des Mietpreisgefüges vorzubeugen und um einer sozialen Beeinträchtigung des Gebietes um die Stadtbahnstation vorzubeugen. Der Bebauungsplan schließt daher Vergnügungsstätten in einer Bautiefe von 20 m von der Harenberger Straße aus.

Die Kesselstraße ist lediglich mit ihrer westlichen Begrenzung aufgenommen, um den heutigen Ausbauzustand in das Planungsrecht zu übernehmen. Die Straße soll im Bereich des Bebauungsplanes im heutigen Zustand verbleiben; sie kann eventuell die Haupteinfahrt des Stadtteils Limmer von Süden (vom Eichenbrink aus) mit Zweirichtungsverkehr aufnehmen. Insofern ist im Einmündungsbereich die größte möglichen Breite, wie sie bereits heute ausgebaut ist, festgesetzt. Die bisher vorgesehene Inanspruchnahme der Vorgärten und Gebäudeteile wird aufgeben.

5.2 Maß der Nutzung

Die bisherige Planung sieht für das Bauland eine zwingend III- geschossige Bauweise vor. Dieses Ziel wird jedoch nicht weiter verfolgt, da es vielfach einen mit Gebäudeverlusten verbundenen Neubau erfordern würde. Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Modernisierung der historischen z.T. II- geschossigen Gebäude zu ermöglichen. Der Bebauungsplan setzt daher III- Vollgeschosse (wie im Plangebiet tlw. vorhanden) als Obergrenze fest.

Im bisher gültigen Bebauungsplan war für den nördlichen Teil, der als allgemeines Wohngebiet festgesetzt war, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und für den südlichen als Mischgebiet ausgewiesenen Teil von 0,6 ausgewiesen. Die nun festgesetzte GRZ von 0,5 ermöglicht die gleiche Grundfläche wie sie bisher zulässig war.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,9 ist von dem bisher festgesetzten Mischgebiet übernommen. Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) liegen im Rahmen der Werte, die der §17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgibt.

5.3 Baugrenzen

Die Baugrenze ist so festgelegt, dass die vorhandenen historischen Hauptgebäude südlich der Harenberger Straße langfristig abgesichert sind. Die Stellung der Gebäude entspricht heute weder der offenen noch der geschlossenen Bauweise. Für die Gebäude gelten die Grundsätze des Bestandschutzes, so dass sie modernisiert werden können, obwohl die Gebäudeabstände entsprechend der Nds. Bauordnung unterschritten sind. Sollte hier eine Neubebauung erforderlich werden, wären unter Einhaltung der Abstandsflächen auf den Grundstücken nur sehr schmale Gebäude möglich, die sich zudem nicht in die Umgebung einfügen würden. Die Bauweise soll daher unverändert als geschlossen (g) festgesetzt bleiben.

Über ein Zurückbleiben von der Grenze für die Zufahrten zu den rückwärtigen Gebäuden kann im Baugenehmigungsverfahren entschieden werden.

Die bisherige Planung orientierte sich im wesentlichen an der Harenberger Straße. Daher war hier bisher auch eine Hauptgebäuderichtung vorgesehen, so dass Gebäude hier nur traufständig zur Harenberger Straße zulässig waren. Da einige vorhandene Gebäude diese Forderung nicht erfüllen, und der Bebauungsplan das Ziel einer Gebäudemodernisierung verfolgt, wird auf eine erneute Festsetzung verzichtet.

Einige Gebäudeteile (Eingangstreppen und Überdächer) liegen außerhalb der überbaubaren Fläche. Dafür gelten die Grundzüge des Bestandschutzes. Eine planerische Sicherung dieser Gebäudeteile stände mit der Festsetzung als Verkehrsfläche im Widerspruch. Im Rahmen einer Modernisierung wird geprüft werden, ob diese Gebäudeteile neu angeordnet werden können.

6. Kinderspielplatz und Kindertagesstätte

Durch diese Planung wird kein Mehrbedarf an Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Spielplätze und Schulen ausgelöst.

Für das Plangebiet besteht aufgrund der Festsetzungen ein Spielflächenbedarf von ca. 90 m² (brutto). Dieser Bedarf wird weiterhin in den vorhandenen Anlagen an der Harenberger Straße und Tegtmeyerstraße mit abgedeckt. Dort kann dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder entsprochen werden.

In Limmer besteht zurzeit statistisch ein Fehlbedarf an 28 Kindergartenplätzen. Dennoch konnte der Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz für Kinder aus Limmer bisher erfüllt werden. Durch die Ausweisung dieses Mischgebietes ändert sich die Situation und damit der tatsächliche Bedarf nicht. Die nächst gelegenen drei Kindertagesstätten liegen in ca. 300 m Entfernung an der Harenberger Straße und an der Franz- Nause- Straße.

Erst wenn in Limmer größere Wohnungsbauvorhaben (z.B. auf dem ehemaligen Conti-Limmer-Gelände) umgesetzt werden, ist wegen des dann steigenden Bedarfs der Neubau von Kindertagesstätten zu rechtfertigen.

7. Erschließung und Verkehr

Die Grundstücke sind von der Harenberger Straße, der Kirchhöfner Straße und der Kesselstraße aus erschlossen. Die Erschließung rückwärtiger Bebauungen erfolgt über die Bebauungszwischenräume an der Harenberger Straße und ist im Einzelfall privatrechtlich oder über Baulasten abzusichern.

Die bisher im Bebauungsplan vorgesehene Erweiterungsabsicht der Verkehrsfläche der Harenberger Straße auf eine Breite von 20 m soll nicht weiter verfolgt werden. Die Verkehrsfläche wird auf die Abmessungen des vorhandenen Ausbaus zurückgenommen. Dadurch wird nach dem heutigen Kenntnisstand der Bau eines Hochbahnsteigs an der Stadtbahnhaltestelle „Harenberger Straße“ in den nächsten Jahrzehnten nicht mehr möglich sein.

Die Aufgabe des Ziels, die Haltestelle Harenberger Straße mit einem Hochbahnsteig heutigen Standards auszustatten, kann nach Aussage von Region Hannover, Infra und üstra in Abhängigkeit vom Einsatz der Stadtbahnfahrzeuge die Folge haben, dass um das Jahr 2030 herum die Haltestelle Harenberger Straße ersatzlos entfallen muss, da sie nicht mehr barrierefrei ausgebaut werden kann.

Der Bau eines Hochbahnsteiges in diesem Bereich würde den weder geplanten noch zu erwartenden Abriss der Gebäude Harenberger Straße 1 (denkmalgeschütztes Gebäude), 3, 5 und 7 erforderlich machen. Weiter ist ein Umbau der Haltestelle „Harenberger Straße“ ohnehin erst für das Ende der Ausbauphase mit Hochbahnsteigen geplant. Der Abstand zu den benachbarten Haltestellen ist mit je ca. 400 m verhältnismäßig gering; von diesen Haltestellen ist eine bereits mit einem Hochbahnsteig ausgestattet (Schleusengrund) und die andere gut ausbaubar (Wunstorfer Straße).

Die Abwasserbeseitigung der Gebäude erfolgt über die öffentlichen Kanäle in der Harenberger Straße und Kesselstraße. Die Abfallentsorgung erfolgt an der Harenberger Straße, Kirchhöfner Straße und Kesselstraße.

Wenn die Bodenverhältnisse es zulassen, ist das anfallende Niederschlagswasser gemäß der Abwassersatzung der LHH auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Im näheren Umfeld des Plangebietes wurden unterschiedliche Bodenarten für die oberste Schicht nachgewiesen. Stellenweise werden bis zu einer Tiefe von 1,9 m Wechsellagerung aus Mutterboden, Lehm und Schluff nachgewiesen. Aufgrund der zu erwartenden Bodenbelastungen in Teilbereichen des Plangebietes bestehen gegen Versickerungsmaßnahmen jedoch grundsätzlich Bedenken. Sofern eine Niederschlagswasserversickerung geplant ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass die Versickerung in dem betroffenen Bereich schadlos möglich ist.

8. Umweltverträglichkeit und Eingriffsregelung

8.1 Lärm

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung sind durch die Verkehrsgeräusche von der Wunstorfer Straße, der Kesselstraße und der Kirchhöfnerstraße vorbelastet. Die zu erwartenden Belastungen wurden aus dem Schall-Immissionsplan 2000 entnommen. Die Immissionspegel durch Individualverkehr betragen an der Harenberger Straße und Kesselstraße bis ca. 70 dB(A) tags und bis 60 dB(A) nachts; im rückwärtigen Bereich weist der Schallimmissionsplan ca. 60 dB(A) aus. Durch den Betrieb der Stadtbahn wird an den Gebäudefassaden am Tag ein Immissionspegel von ca. 45 dB(A) bis zu 50 dB(A) erreicht.

Ausgehend von den Gewerbebetrieben an der Wunstorfer Straße wurde ein Immissionspegel bis zu 50 dB(A) tags ermittelt; diese und die Immissionen des Gewerbegebiets Lindener Hafen sind im Vergleich zum dominierenden Verkehrslärm im Plangebiet kaum wahrnehmbar.

Auch die Güterumgehungsbahn spielt mit Lärmpegeln bis 45 dB(A) nachts im Plangebiet eine untergeordnete Rolle.

Die vorhandene Nutzung als Lebensmitteldiscounter im Plangebiet ist hinsichtlich ihrer Emissionen mit dem festgesetzten Mischgebiet verträglich. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiet liegen bei 60/ 50 dB(A) tags/nachts und werden im Plangebiet nur durch den Individualverkehr überschritten. Der Bebauungsplan setzt daher für die zu den Verkehrsflächen orientierten Fenster- und Türöffnungen von Aufenthaltsräumen Lärmschutzfenster fest. Da der größte Anteil der Lärmimmissionen von der Wunstorfer und Harenberger Straße herrührt, wird die geschlossene Bauweise erneut festgesetzt.

Der Schallimmissionsplan 2000 berücksichtigt Verkehrszählungen aus den Jahren 2000 und vorher. Denkbare Verkehrszunahmen durch die geplanten Siedlungsentwicklungen in Seelze - Süd sowie auf dem Gelände der Wasserstadt- Limmer sind bei diesen Werten ebenso wenig berücksichtigt, wie Entlastungen der Wunstorfer Straße durch eine Abstufung aufgrund von Abhängung und / oder Neuverknüpfung mit dem Hauptverkehrsstraßennetz, da diese zurzeit nicht quantifizierbar sind. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die beschriebenen Verkehrszu- und abnahmen nicht zu signifikanten Änderungen der Immissionspegel führen werden.

8.2 Grünstruktur und Naturschutz

Die Höfe und Zwischenräume zwischen den Baukörpern Harenberger Straße 1 bis 7 sind z. T. bereits in Gartenhöfe umgewandelt, z. T. ist eine solche Umwandlung geplant. Diese Entwicklung entspricht den Zielen der Sanierung. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan nun fest, dass auf den Baugrundstücken standortheimische Laubbäume zu pflanzen sind. Auf Grundstücken ab 400² soll je weitere angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum gepflanzt und erhalten werden. Bereits vorhandene Bäume können darauf angerechnet werden. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel begrünzte Gartenhöfe zu erhalten festgeschrieben; zur Qualität des Stadtteils wird beigetragen. Weiter wird auf Kleinstgrundstücke Rücksicht genommen, da diese häufig die Anforderungen des Nachbarrechtsgesetzes an die Grenzabstände für Bäume nicht erfüllen können.

Auf dem Grundstück Harenberger Straße 5 steht ein alter großkroniger Laubbaum, der im derzeit gültigen Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt ist. Diese Festsetzung wird übernommen, der Baum wirkt bis in den Straßenraum hinein und unterstützt den erhaltenswerten Charakter des Gebietes.

Die rückwärtigen Flächen zu Harenberger Straße 5 und 7 werden als Garten genutzt. Die Freifläche zu Harenberger Straße 11 dagegen ist fast vollständig versiegelt und wird als Stellplatz für die Anlieger des zugehörigen Gebäudes (1. und 2. OG) und als Kundenparkplatz für den Einkaufsmarkt im EG genutzt. Diese Bereiche sind durch eine hohe Mauer voneinander getrennt.

Der Bebauungsplan sieht die Begrünung von Stellplatzanlagen über 100 m² vor. Neben der ökologischen Funktion fungieren diese Bäume als Gestaltungselement, indem sie die meist vollständig versiegelten Stellplatzanlagen gliedern und auflockern. Für die Nutzer erweist sich die schattenspendende Wirkung der Bäume in den Sommermonaten von Vorteil. Die vorhandenen Bäume auf dem Parkplatz können auf die vorgenannten Festsetzungen von Baumpflanzungen angerechnet werden.

8.3 Eingriffsregelung

Im Plangebiet sind Baurechte aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 1072 vorhanden. Dieser sieht im nördlichen Teil auf ca. 3000 m² eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und im südlichen Teil auf ca. 3100 m² von 0,6 vor. Die Planung setzt für die gesamte Fläche eine GRZ von 0,5 fest, so dass sich hinsichtlich der Versiegelung keine erheblichen Änderungen ergeben.

Die vorhandene Bebauung an der Harenberger Straße weist in den rückwärtigen Bereichen Gartenflächen mit Strauch- und Baumbeständen auf. Da durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes keine über die jetzt schon bestehenden Baurechte bzw. überbauten Flächen hinausgehenden Bauflächen ausgewiesen werden sollen, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Vegetationsbestände erhalten bleiben können. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

9. Denkmalschutz

Das Gebäude Harenberger Straße 1 ist im Verzeichnis der Baudenkmale aufgeführt. Es handelt sich dabei um ein Wohnhaus mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss. Das etwa 1885 errichtete Eckhaus prägt mit seinen wohlgestalteten Fassaden die Straßengabelung und den Eingang der Harenberger Straße.

Der Baukörper ist im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet. Die Ziele des Bebauungsplanes sehen ebenso wie der Denkmalschutz den Erhalt des Gebäudes vor.

10. Kosten für die Stadt

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt keine Kosten.

Teil II - Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt in der Landeshauptstadt Hannover inmitten des Stadtteils Limmer mit ca. 6000 Einwohnern. Die Fläche zwischen Kirchhöfnerstraße, Harenberger Straße und Kesselstraße gehört überwiegend zum historisch gewachsenen Bereich.



Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die Planung verfolgt den Erhalt der vorhandenen historischen Baustruktur mit dem Ziel, hier Modernisierungen zu ermöglichen. Dafür ist es erforderlich die bisherige Planung einer Straßenverbreiterung aufzugeben.

Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet umfasst ca. 6400 m² Grundstücksfläche und ist zu ca. 40% durch Gebäude überbaut. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 sind zusätzlich ca. 640 m² überbaubar. Dies war jedoch bereits nach bisherigem Planungsrecht gegeben. Mit der Planung ist in erster Linie ein Erhalt der vorhandenen Gebäude beabsichtigt, so dass keine zusätzlichen Flächen für Bauvorhaben in Anspruch genommen werden.

1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zusätzliche Flächeninanspruchnahme sollen durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung vermieden werden.

Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden. Dem Klimaschutz sollen die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame Nutzung von Energie dienen. Mit dieser Planung wird der Anforderung des Baugesetzbuches (BauGB) in §1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen:

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auch im besiedelten Bereich vor. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes sind ebenfalls das Unterlassen von Beeinträchtigungen des Bodens, die Sanierung von Bodenverunreinigungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden.

Gemäß dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Als Orientierungswerte können die Grenzwerte der entsprechenden Verordnungen herangezogen werden. Für Beurteilung der Lärmbelastung ist in diesem Rechtssetzungsverfahren ergänzend die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen.

Fachplanungen

Nachfolgend werden wichtige Zielstellungen der Fachplanungen benannt. Die darin enthaltenen Grundlagendaten werden bei den entsprechenden Schutzgütern dargestellt.

Der **Landschaftsrahmenplan der Stadt Hannover** (1990) trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

Der **Landschaftsplan Linden- Limmer** formuliert für den Bereich des Plangebietes das Entwicklungsziel „Schaffung / Aufwertung des wohnungsnahen Freiraumes“. Für die Wunstorfer Straße sieht er das Pflanzen von Bäumen und die Schaffung von Querungshilfen vor. Für den dicht besiedelten Bereich von Limmer sieht das Zielkonzept eine Wohnumfeldverbesserung vor.

Die Ziele des Landschaftsplans sind in das **städtebaulich-landschaftsplanerische Rahmenkonzept Linden- Limmer** aus 2003 mit eingeflossen. Das städtebauliche Rahmenkonzept dient der Abstimmung landschaftsplanerischer und städtebaulicher Ziele. Es sieht im Plangebiet den Erhalt vorhandener Wegeverbindungen und Maßnahmen zur Verkehrsentslastung der Wunstorfer Straße vor.

Weitere zu berücksichtigende Fachplanungen sind der **Schallimmissionsplan** der Stadt Hannover sowie das **Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation**.

1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Betrachtungsraum der Umweltprüfung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich ist zu Beginn der Begründung bereits beschrieben. Da für das Plangebiet bereits Baurechte bestehen und die Fläche entsprechend der zulässigen Nutzung bebaut ist, wird es voraussichtlich keine Veränderungen der Umweltsituation in Bezug auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft, Klima, Boden und das Wechselgefüge zwischen ihnen geben.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die neuen Festsetzungen werden nur für wenige Schutzgüter eine neue umweltrelevante Auswirkung vorbereiten. Die Änderung der bisher gültigen Festsetzungen führt grundsätzlich im Vergleich „Alte/Neue Planung“ nicht zu nennenswerten zusätzlichen oder nachteiligeren Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft, Klima, Boden und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen.

2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Die schalltechnische Situation ist bereits in der Begründung unter Punkt 8.1 erläutert; die luft-hygienische Situation unter Punkt 2.5 des Umweltberichtes.

Durch die Ausweisung als Mischgebiet ist in dem Bereich an der Harenberger Straße ein etwas höherer Störungsgrad zulässig. Dieser wird im Vergleich zum dominierenden Verkehrslärm im Plangebiet kaum wahrnehmbar sein.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärmschutzfenster sind aus schalltechnischer Sicht im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die vorhandene Bebauung weist in den rückwärtigen Bereichen Gartenflächen mit Strauch- und Baumbeständen auf. Da durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes keine über die jetzt schon bestehenden Baurechte hinausgehenden Bauflächen ausgewiesen werden sollen, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Vegetationsbestände erhalten bleiben können. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten.

Sollte dennoch ausnahmsweise Gehölzbestand entfernt werden müssen, so wäre die Baumschutzsatzung anzuwenden und es müsste Ersatz nach den üblichen Regelungen geleistet werden.

2.3 Schutzgut Boden

Im Plangebiet waren zum Teil gewerbliche Nutzungen vorhanden. Durch diese historischen Nutzungen ergeben sich Verdachtsmomente auf Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser. Im Verdachtsflächenkataster sind für das Plangebiet eine Kfz-Werkstatt und ein Maschinenbaubetrieb, für die benachbarten Flächen zwei Kfz-Werkstätten und eine Schmiede aufgeführt. Dies sind bzw. waren Betriebe, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde bzw. wird. Daher können hier Bodenverunreinigungen möglich sein.

Die Flächen der vorgenannten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sind überbaut bzw. versiegelt. Da die Planung der Sicherung des Bestandes dient und Modernisierungen ermöglichen soll, erscheinen eine historische Recherche und weitere Untersuchungen hier zurzeit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem gehäuft (evtl. trümmerschutthaltige) Auffüllungen anzutreffen sind. Derartige Auffüllungen zeichnen sich u.a. durch Beimengungen an Ziegel und Schlacke aus und sind häufig mit Schwermetallen und/oder PAK (polyzyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen) belastet. Um die Existenz der Auffüllung im Plangebiet zu überprüfen, wurde auf den Flächen, die nicht versiegelt sind, eine Untersuchung durchgeführt.

Nur auf dem Grundstück Harenberger Straße 7 wurde im Bereich der Zufahrten in einer Bohrung eine 0,4 m mächtige Auffüllung festgestellt. Ansonsten wurde im Plangebiet keine Auffüllung angetroffen. Weitere Untersuchungen sind derzeit nicht erforderlich. Bei Erdbaumaßnahmen bzw. Umnutzung des Geländes ist eine fachgutachterliche Begleitung notwendig.

2.4 Schutzgut Wasser

Wegen der nicht auszuschließenden Möglichkeit des Vorhandenseins von Auffüllungen (nördlich des Untersuchungsgebiets wurden Schlacke und Bauschutt nachgewiesen), sollte die Versickerung von Niederschlagswasser bei konkreten Planungen im Einzelfall durch Sondierbohrungen geprüft werden.

Im Übrigen dient die Planung der Erhaltung und Modernisierung des baulichen Bestandes, so dass Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aus dieser Planung nicht abzuleiten sind.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Stadtklimatische Erscheinungen wie Luftverunreinigungen, stärkere Erwärmung und trockenere Luft sind im Plangebiet wirksam. Lufthygienisch sind die Kraftfahrzeugemissionen im Bereich der Wunstorfer Straße und des Westschnellweges von Bedeutung. Bei Nord- und Ostwetterlagen sind Beeinträchtigungen des Plangebietes durch die Verkehrsemissionen möglich.

Das Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover (2004) kommt für den Bereich des Bebauungsplans und dessen näherer Umgebung zu dem Ergebnis:

- Innerhalb Hannovers weist der Betrachtungsraum eine unterdurchschnittliche NO₂ – Belastung auf.
- Die maximale NO₂ – Belastung bei austauscharmer Wetterlage (Nord- und Ostanströmung) liegt bei 60-70 µg/m³.
- Bei austauschreicheren Wetterlagen (West- oder Südwind) verringert sich die Belastung.

Der geplante Bereich ist ein „potenzieller immissionsökologischer Gunstraum“ hinsichtlich der Luftreinhaltung, denn er weist eine unterdurchschnittliche NO₂ – Belastung auf.

Bewertung

Da die Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen auf den Umfang der Bebauung haben wird, sind Auswirkungen auf das Kleinklima nicht zu erwarten.

Die Immissionen im Innenbereich müssen nicht neu beurteilt werden, da die Situation der Lufthygiene nicht verändert wird.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Im Zuge der Sanierung Limmer wurden die städtebaulichen Ziele für den Bereich der Harenberger Straße zwischen Kirchhöfner- und Kesselstraße neu formuliert: Anstelle der bisher verfolgten Blockrandbebauung soll nun die vorhandene städtebauliche Raumstruktur aus Einzelgebäuden und zunehmend begrünten Zwischenräumen soweit möglich erhalten bleiben.

An der Harenberger Straße stehen überwiegend zweigeschossige Einzelgebäude mit gewerblichen Nutzungsangeboten im Erdgeschoss (Stadtteilläden) und teilweise ehemals gewerblichen Gebäuden im rückwärtigen Bereich. Die Zufahrten zwischen den Häusern an der Straße erschließen die rückwärtige Bebauung bzw. die dazwischen liegenden Höfe, die der heute überwiegend etablierten Wohnnutzung entsprechend zu Gartenhöfen umgewandelt wurden. Das Grün des Blockinnenbereichs wirkt durch die Zufahrten in den Straßenraum hinein.

Auf dem Grundstück Harenberger Straße 5 steht ein großkroniger Laubbaum, der zur Erhaltung festgesetzt ist.

Bewertung

Die Planung sichert den Erhalt der vorhandenen Bau- und Grünstruktur und des markanten Baumes.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Planung dient der Erhaltung und Modernisierung der vorhandenen Baustruktur und damit der vorhandenen Kultur- und sonstigen Sachgüter. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht abzuleiten.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen in der Berücksichtigung einzelner Schutzgüter sind derzeit nicht erkennbar.

3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands

3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Planung wird die historische Bausubstanz gesichert und die Grundlage für eine Modernisierung der Gebäude geschaffen. Die Anlagen werden dadurch erneuert und in Stand gehalten.

3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Käme es nicht zu einer Modernisierung der Gebäude wäre damit zu rechnen, dass die historische Bausubstanz auf lange Sicht beseitigt wird und an dieser Stelle eine Blockrandbebauung entsteht. Bis dahin würden die Gebäude mangels Unterhaltung verwahrlosen. Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine große Chance für die Wohnumfeldverbesserung in Limmer vertan.

4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung

Die Bebauung wird entsprechend dem Bestand festgesetzt, daher sind keine Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen denkbar.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch eine Abstufung der Wunstorfer Straße sei es durch Abhängung und / oder Neuverknüpfung mit dem Hauptverkehrsstraßennetz soll eine Entlastung der Wunstorfer Straße erreicht werden. Dies würde zu Entlastungen im Hinblick auf Lärm, Luftschadstoffe und Gefährdung durch Verkehr führen. Dies ist jedoch nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4.3 Empfehlungen zum Schutz vor nachteiligen Umweltauswirkungen

Da im Plangebiet zurzeit keine unmittelbaren Veränderungen anstehen, kann hier nur darauf hingewiesen werden, dass sowohl die Stadtverwaltung als auch Pro Klima Bauwilligen Beratungen zum Thema „erneuerbarer Energien“ anbietet.

5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativen liegen nicht vor.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Da die Planung die Modernisierung der historischen Bausubstanz als Ziel verfolgt und daher den Bestand sichert sind auch keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Auf die Erstellung von Gutachten wurde weitgehend verzichtet. Zur Erkundung der Verdachtsflächen wurde durch die Stadt Hannover lediglich in Teilbereichen der Untergrund sondiert.

6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Da die Planung keine erheblichen baulichen Veränderungen vorbereitet, sondern den Bestand sichert, sind keine Maßnahmen zur Umweltüberwachung geplant. Im Rahmen des Planverfahrens wurde jedoch eine ehemalige Trümmerschuttauffüllung im Bereich des Hauses Harenberger Str. Nr. 5a untersucht.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit diesem Bebauungsplanverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des historischen Gebäudebestandes und dessen Modernisierung geschaffen.

Im Plangebiet dominieren die Verkehrsgeräusche von der Wunstorfer Straße, der Kesselstraße und der Kirchhöfnerstraße. Die Immissionen von den Gewerbebetrieben an der Wunstorfer Straße und des Gewerbegebiets Lindener Hafen sind daneben kaum wahrnehmbar. Auch die Immissionen der Güterumgebungsbahn spielen im Plangebiet nur eine untergeordnete Rolle. Die Aufenthaltsräume sind daher durch Lärmschutzfenster zu schützen.

Dem Bereich an der Harenberger Straße wird durch Festsetzung eines Mischgebietes ein etwas höherer Störungsgrad übertragen.

Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten, da die Planung die Begrünung der Gartenhöfe zum Ziel hat.

Im Verdachtsflächenkataster sind für das Plangebiet Betriebe, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde bzw. wird, aufgeführt. Daher können hier Bodenverunreinigungen möglich sein. Da die Flächen im Plangebiet überwiegend überbaut bzw. versiegelt sind und die Planung der Sicherung des Bestandes dient und Modernisierungen ermöglichen soll, erscheinen eine historische Recherche und weitere Untersuchungen hier zurzeit nicht erforderlich. Bei Erdbaumaßnahmen bzw. Umnutzung des Geländes ist jedoch eine fachgutachterliche Begleitung notwendig.

Da die Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen auf den Umfang der Bebauung haben wird, sind Auswirkungen auf das Kleinklima nicht zu erwarten.

Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Es wird ein Beitrag zur Wohnumfeldverbesserung geleistet.

Begründung und Umweltbericht wurden im Teil I Abschnitt 7 zum Satzungsbeschluss geändert.

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung und dem Umweltbericht der Satzung am zugestimmt.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Februar 2007

61.12; 61.41 / 05.02.2007

Heesch
(Fachbereichsleiter)

**Bebauungsplan Nr. 1072, 1. Änderung, „Harenberger Straße“
Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz
im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün**

Planung

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 1072 wird dahingehend geändert, dass die bisher geplante Verbreiterung der Harenberger Straße aufgegeben und stattdessen die Sanierung des vorhandenen Gebäudebestandes ermöglicht wird.

Bestandsaufnahme und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes

Angesichts der vorhandenen Bebauung ist die Planfläche überwiegend versiegelt. Gliedernd wirkt der zumeist alte Baumbestand, dessen Wirkung sich z. T. auch in den Straßen hinein erstreckt.

Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild

Da eine zusätzliche Bebauung nicht geplant ist, sind umfassende negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

Eingriffsregelung

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Sofern Bäume zu entfernen sind, finden die Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung Anwendung.

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1072, 1. Änderung - Harenberger Straße -
- und Teilaufhebung des Bebauungsplans 1072**

Ziel des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1072 liegt im Sanierungsgebiet „Limmer Nord“. Ziel der Sanierung ist die Beseitigung städtebaulicher Missstände. Dazu gehören die an vielen im Gebiet und auch im Geltungsbereich dieses Planes gelegenen Gebäude festzustellenden Modernisierungs- und Ausstattungsdefizite sowie durch das Baualter bedingte konstruktive Schäden.

Die Beseitigung dieser Missstände kann durch Modernisieren der Gebäude erreicht werden. Daran besteht auch ein konkretes Interesse der Eigentümer.

Der Bebauungsplan Nr. 1072 aus dem Jahr 1982 sieht allerdings bisher die Verbreiterung der Harenberger Straße und den Abbruch mehrerer Gebäude zugunsten dieser Verbreiterung vor. Diese Gebäude gehören zu den ältesten Gebäuden Limmers außerhalb des alten Dorfes. Dieser Teil der gebauten Stadtteilgeschichte Limmers soll erhalten bleiben. Sie sind ortsbildprägend. Ihre Modernisierung durch die Eigentümer ist Sanierungsziel und soll gefördert werden. Die Harenberger Straße war bisher mit einer Breite von 20 m ausgewiesen. Planungsziel war eine straßenbegleitende III- geschossige Blockrandbebauung. Die Verkehrsfläche ist nicht mehr in dieser festgesetzten Form erforderlich.

Mit der Änderung bzw. teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans 1072 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur geschaffen werden.

Verfahrensablauf

Am 30.03.2006 fasste der Rat der Landeshauptstadt Hannover den **Aufstellungsbeschluss** mit dem Ziel, an der historisch gewachsenen Struktur festzuhalten und auf die festgesetzte Erweiterungsoption für die öffentliche Verkehrsfläche der Harenberger Straße zu verzichten.

Die öffentliche Darlegung der Planungsziele einschließlich der voraussichtlichen Auswirkungen erfolgte mit der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** in der Zeit vom 09.03.2006 bis zum 10.04.2006 statt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** fand in der Zeit vom 30.08.2005 bis zum 30.09.2005 statt.

Die Region Hannover und die Üstra weisen darauf hin, dass durch die Planänderung die Nachrüstung eines Mittelhochbahnsteiges an der Haltestelle im Plangebiet erschwert, eventuell sogar verhindert wird.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt erhob gegen die Planung Bedenken, weil dadurch das vorgesehene allgemeine Wohngebiet näher als bisher an einen vorhandenen Betrieb heran rückt. Aus einem Mischgebiet würde ein allgemeines Wohngebiet.

Die e-on Avacon AG wies auf zwei Kabeltrassen hin.

In der Zeit vom 27.07.06 bis zum 31.08.06 wurde die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** durchgeführt.

Bei diesem Verfahrensschritt wurde von den Stadtwerken Hannover AG darauf hingewiesen, dass im Plangebiet eine Netztransformatorenstation sowie weitere Leitungstrassen vorhanden sind, die bei einer weiteren Bebauung zu berücksichtigen sind.

Die Region Hannover und die Üstra wiederholten die Hinweise, dass durch die Planänderung die Nachrüstung eines Hochbahnsteiges an der Haltestelle im Plangebiet erschwert, eventuell sogar verhindert wird und bitten um Änderung der Begründung.

Darüber hinaus wies die Region Hannover aus wasserwirtschaftlicher Sicht darauf hin, dass aufgrund der zu erwartenden Bodenbelastungen in Teilbereichen des Plangebietes Bedenken gegen Versickerungsmaßnahmen bestehen.

Am 14.12.2006 fasste der Rat den **Auslegungsbeschluss**. Während der **öffentlichen Auslegung** des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2006 bis zum 29.01.2007, bei der auch die Träger öffentlicher Belange benachrichtigt wurden, sind 5 Schreiben von Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

Die Stadtwerke Hannover AG und die e-on Avacon AG wiesen auf Kabeltrassen im Plangebiet hin; darüber hinaus muss der im Plangebiet vorhandene Trafo der Stadtwerke zwingend erhalten bleiben.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Zentralen Polizeidirektion wies darauf hin, dass im Plangebiet keine Bombardierung aus den Luftbildern zu erkennen ist.

Die Region Hannover und die Üstra bitten um Änderung der Begründung im Hinblick auf die Stadtbahnhaltestelle im Abschnitt 7.

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Landeshauptstadt Hannover am . . . als **Satzung beschlossen** und ist nach **ortsüblicher Bekanntmachung** seit dem . . . rechtsverbindlich.

Beurteilung der Umweltbelange

Mit diesem Bebauungsplanverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des historischen Gebäudebestandes und dessen Modernisierung geschaffen.

Im Plangebiet dominieren die Verkehrsgeräusche von der Wunstorfer Straße, der Kesselstraße und der Kirchhöfnerstraße. Die Immissionen von den Gewerbebetrieben an der Wunstorfer Straße und des Gewerbegebiets Lindener Hafen sind daneben kaum wahrnehmbar. Auch die Immissionen der Güterumgebungsbahn spielen im Plangebiet nur eine untergeordnete Rolle. Die Aufenthaltsräume sind daher durch Lärmschutzfenster zu schützen.

Dem Bereich an der Harenberger Straße wird durch Festsetzung eines Mischgebietes ein etwas höherer Störungsgrad übertragen.

Da durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes keine über die jetzt schon bestehenden Baurechte hinausgehenden Bauflächen ausgewiesen werden sollen, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Vegetationsbestände erhalten bleiben können. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten. Die Planung hat die Begrünung der Gartenhöfe zum Ziel.

Im Verdachtsflächenkataster sind für das Plangebiet Betriebe, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde bzw. wird, aufgeführt. Daher können hier Bodenverunreinigungen möglich sein. Da die Flächen im Plangebiet überwiegend überbaut bzw. versiegelt sind und die Planung der Sicherung des Bestandes dient und Modernisierungen ermöglichen soll, erscheinen eine historische Recherche und weitere Untersuchungen hier zurzeit nicht erforderlich. Bei Erdbaumaßnahmen bzw. Umnutzung des Geländes ist jedoch eine fachgutachterliche Begleitung notwendig.

Da die Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen auf den Umfang der Bebauung haben wird, sind Auswirkungen auf das Kleinklima nicht zu erwarten.

Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Es wird ein Beitrag zur Wohnumfeldverbesserung geleistet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 1072, 1. Änderung nach bisherigem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit zu erwarten sind.

Abwägungsvorgang

Der Hinweis der Stadtwerke Hannover AG ist in der Planung berücksichtigt. Im Bebauungsplan ist ein Symbol für den Standort einer Trafostation eingetragen. Die Kabeltrassen im Plangebiet, auf die die Stadtwerke Hannover AG und die e-on Avacon AG verweisen sind mit der Planung vereinbar.

Die Bedenken des Staatliches Gewerbeaufsichtsamtes konnten dadurch ausgeräumt werden, dass das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen wurde.

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde entsprechend der Bitte der Region Hannover und der Üstra, dass nach dem heutigen Kenntnisstand der Bau eines Hochbahnsteigs an der Stadtbahnhaltestelle „Harenberger Straße“ in den nächsten Jahrzehnten nicht möglich sein wird, im Abschnitt 7 geändert.

61.12 / 05.02.2007

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 m³, 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

LANDESHAUPTSTADT
HANOVER

SANFRÜHNGSGRFT I IMMFR
- WASSERSTADT L IMMFR -

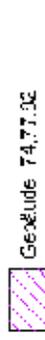
Stufen der Entwicklung
und Maßnahmen

1. Ordnungsmassnahme



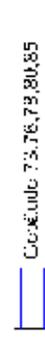
Werkstätten und Heizzentrale

2. Ordnungsmassnahme



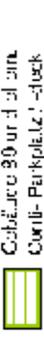
Gebäude 74.77.82

3. Ordnungsmassnahme



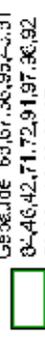
Gebäude 75.76.79.80.85

4. Ordnungsmassnahme



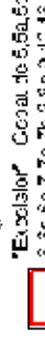
Gebäude 90 und 91 im
Gürtel-Parkplatz - block

5. Ordnungsmassnahme



Gebäude 60.67.66.95.43.31
8.46.42.71.72.91.97.98.92
56.11a.11.10.99.87

6. Ordnungsmassnahme



"Exzellenz" Gesamt 6.564,50
3.36.60.7.7a.7b.8.8a.9.12.13.
13a.17.19.20.23a.24.30

Grundlinie

(Wasserstadt L immer GmbH)

Grundstück HRS

Gebäude - Abruch erfolgt

D - 13 a und M - Mehrzweck

Stand: Plan zu ALP

Grundstück 13 a und 13 b

6. Ordnungsmassnahme
- Existenz beantragt
- Durchführung 2007/08
- Gebäudekaster von Juli 2005 liegt vor.
- Ergebnis: vorläufige Konformitäten
- machen eine wirtschaftliche Umnutzung
zu Wohn-/Arbeitszwecken nicht möglich
- Umnutzung ist nicht möglich.

2. Ordnungsmassnahme
- Abriss Gebäude 74.77.82
durchgeführt
- ca. 0,4 Mio. € Gesamtkosten
Jahres ca. 0,2 Mio. € aus
Sanierungsmitteln

3. Ordnungsmassnahme
- Abriss Gebäude 75, 76, 79, 80, 85
- ca. 0,5 Mio. € Gesamtkosten
davon 0,25 Mio. € aus
Sanierungsmitteln

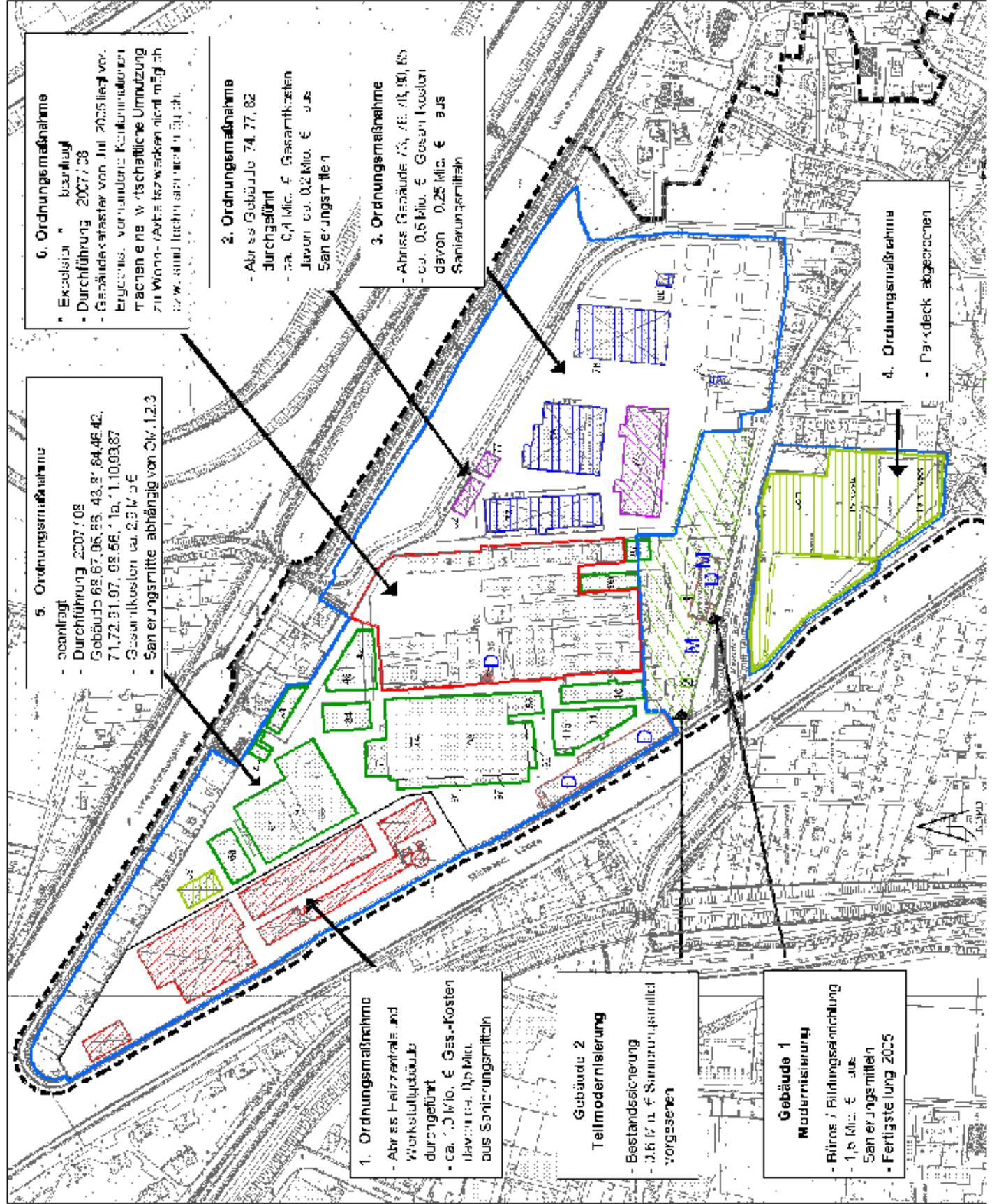
4. Ordnungsmassnahme
- Parkdeck abgestrichen

5. Ordnungsmassnahme
- beantragt
- Durchführung 2007/08
- Gebäude 60.67.66.95.43.31.84.46.42.
71.72.31.97.98.66.1a.11.10.99.87
- Gesamtkosten ca. 2,3 Mio. €
- Sanierungsmittel abhängig von 2M.1.2.3

1. Ordnungsmassnahme
- Abriss Heizzentrale und
Werkstattgebäude
durchgeführt
- ca. 0,3 Mio. € Gas-Kosten
davon ca. 0,15 Mio.
aus Sanierungsmitteln

**Gebäude 2
Teilmodernisierung**
- Bestandsicherung
- 2,6 Mio. € Sanierungsmittel
vorgesehen

**Gebäude 1
Modernisierung**
- Rinnens / Bildungseinrichtung
- 1,5 Mio. € aus
Sanierungsmitteln
- Fertigstellung 2005



Region Hannover
Fachbereich Umwelt
OE 36.08

Hannover, den 18.10.2006

Vermerk:

Gelände der Wasserstadt Limmer Gefahrenforschungsmassnahme am 23.03.2006

Aufgrund der Verteilung und Vermischung von belasteten und unbelasteten Boden und Bauschutt auf der Fläche und in Gruben und Kellern, war zu befürchten, dass es auf dem Gelände der Wasserstadt Limmer zu Gefährdungen der Umwelt kommen könnte. Aus diesem Grund wurde von der unteren Abfallbehörde der Region Hannover am 23.03.2006 eine Gefahrenforschungsmassnahme durchgeführt.

Dabei wurden auf den bereits eingeebneten Flächen insgesamt 69 Schürfe hergestellt. Aus dem ausgehobenen Material wurden von den beiden Probenehmern Fa. Weßling, Hannover (beauftragt von der Region Hannover) und der Fa. UKON, Hannover (beauftragt von der WLG) Einzel- bzw. Mischproben gezogen. Insgesamt wurden 13 Mischproben (MP) und zwei Sonderproben auf der Grundlage der Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20 vom 06.11.2003 und 05.11.2004) untersucht und beurteilt.

~~Der Vermerk zur Durchführung der Probenahme ist als Anlage 1, die Analyseergebnisse sind als Anlagen 2 und 3 beigelegt.~~

Abfallrechtliche Bewertung:

Material mit Schadstoffgehalten > Z2 gem. der LAGA M 20 ist nach Abfallrecht als gefährlicher Abfall (Sonderabfall) einzustufen und grundsätzlich für eine Verwertung nicht geeignet.

Folgende Proben weisen Schadstoffgehalte >Z2 auf:

MP 1: (ehem. Geb. 76)

Sulfat (264 mg/l)

MP 3: (ehem. Trafostationen, Geb. 82 und 77)

PAK (31,9 mg/kg), BaP (4,1 mg/kg), Sulfat (217 mg/l)

MP 8: (ehem. Geb. 83 und nördliche Freifläche)

Sulfat (265 mg/l)

Der Parameter PAK wird in der Technischen Richtlinie Boden (LAGA M 20) mit einem Zuordnungswert Z 2 von 30 mg/kg genannt. Eine mengenmäßige Abschätzung der eingebrachten Stoffe oder die Herkunft der PAK ist nicht möglich, da lediglich eine flachgründige (bis ca. 60 cm Tiefe) Beprobung erfolgte.

BaP (als ein Bestandteil von insgesamt 16 untersuchten PAK-Komponenten) übersteigt in der Probe MP 3 mit 4,1 mg/kg den Z2-Zuordnungswert der TR Boden von 3 mg/kg.

Der Parameter Sulfat übersteigt im Eluat in der MP 1 mit 264 mg/l und der MP 8 mit 265 mg/l den Z2-Zuordnungswert der TR Boden, der 200 mg/l beträgt.

Gemäß § 13 Abs.5 Bundes-Bodenschutzgesetz kann entnommenes Bodenmaterial im Bereich der von einer Altlastensanierung betroffenen Fläche wieder eingebracht werden ohne das Abfallrecht zu berücksichtigen, wenn durch einen für verbindlich erklärten Sanierungsplan oder eine Anordnung sichergestellt wird, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Zwar liegt in diesem Fall noch kein für verbindlich erklärter Sanierungs-

plan vor, jedoch gibt es die Möglichkeit, in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde, der unteren Bodenschutzbehörde und der LHH Abfälle nach Absprache auf dem Grundstück zu verwerten (Vorvertrag v. Mai 2005). Demnach können, nach Absprache und Prüfung auch Abfälle > Z2 auf dem Grundstück verbleiben.

Die Region Hannover könnte ein abfallrechtliches Verwaltungsverfahren einleiten, da gegen das Vermischungsverbot (Verdünnungsverbot) gem. § 4 Abs. 3 und § 5 Abs. 2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) verstoßen wurde und auch die vertraglich vereinbarte Absprachevoraussetzung für die Verteilung der Abfälle nicht eingehalten wurde.

Es wurden jedoch keine Maßnahmen, die zum Rückbau der eingebrachten Stoffe führen könnten, eingeleitet, da zum einen eine nur geringfügige Überschreitung des zulässigen PAK-Gehaltes (MP 3, < 5% über dem Zuordnungswert der TR Boden) vorliegt und zum anderen, da zumindest stellenweise erhöhte (PAK-) Gehalte standorttypisch sind. Sulfat lässt sich aufgrund der Vornutzung und den damit verbundenen Geländeauffüllungen (flächenhaft) nicht als Ausschlusskriterium heranziehen. Ein Verstoß gegen ein „Verschlechterungsverbot“ kann hier daher nicht erkannt werden.

Ein Auskoffern der belegten Kontamination erscheint daher unverhältnismäßig.

Wegen der o.g. Tatsachen wurde von dem für den Standort zuständigen Kontaktbeamten eine Anzeige erstattet und ein Strafverfahren (Verstoß gegen die §§ 324a, 326 und 327 StGB) eingeleitet, welches eingestellt wurde, 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 Auskofferrung des Bodens angeordnet wurde.



Schaukasten an der Zufahrt zum Gelände der Wasserstadt