

„Ökologische Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich“

6 Boden

Ziele

Die Stadt hat die Aufgabe, durch eine nachhaltige Stadtentwicklung dafür zu sorgen, dass auch künftige Generationen nicht durch schädliche Bodenveränderungen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden, und die natürlichen Gemeinschafts- bzw. Schutzgüter Boden und Grundwasser geschützt und erhalten werden. Diese Aufgaben bedeuten folgende Zielsetzungen:

- Reduzierung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke, Vorrang der Innenentwicklung,
- Erhalt, Entwicklung und Vernetzung ökologisch bedeutsamer Freiräume durch vorsorgenden Bodenschutz,
- Wiedernutzbarmachung von Flächen (Flächenrecycling),
- Minimierung der Versiegelungsfläche,
- Prüfung von Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) ,
- Vorsorgeorientierte Bodenqualitätsziele bei sensiblen Nutzungen.

A) Bestehende Standards

1. Bauleitplanung

Die zunehmende Beanspruchung von Böden durch Siedlungs- und Verkehrsflächen erfordert einen umfassenden Schutz des Bodens, der in § 1 a Abs. 2 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB angesprochen ist. Die Ziele des Bodenschutzes richten sich erstens auf die Reduzierung der Versiegelung und zweitens auf die Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Bodens. Für die Bauleitplanung besteht damit ein quantitatives Ziel (sparsamer Umgang) und ein qualitatives Ziel (schonender Umgang).

Sparsamer Umgang mit Boden:

Der sparsame Umgang mit Boden wurde in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung dadurch bestärkt, dass der Verbrauch von Freiräumen für Siedlungszwecke bis zum Jahr 2020 drastisch reduziert werden soll (von heute ca. 130 ha auf 30 ha pro Tag). Ein konkreter Zielwert für die Bauleitplanung in Hannover ist nicht vorhanden.

Die Ziele des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden müssen in die Abwägung eingestellt werden. Die Verringerung der Flächeninanspruchnahme, speziell der Vorrang der Innenentwicklung vor der Entwicklung der bislang dem Außenbereich zuzurechnenden Flächen, ist ein Ziel, das bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet zu klären ist. Bestehen im Siedlungsbestand in gleicher Weise geeignete Möglichkeiten zur Erreichung des Planungsziels, werden diese genutzt.

Die Berücksichtigung der bodenökologischen Funktionen (vorsorgender Bodenschutz) ist aber auch auf der Bebauungsplanebene abzuarbeiten. Möglichkeiten zur Begrenzung der Versiegelung werden bei der Entwicklung von städtebaulichen Konzepten beachtet.

Außerdem kann über die im B-Plan ohnehin erforderlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen gesteuert werden und zusätzlich durch:

- Beschränkung von Stellplätzen und Garagen,
- Beschränkung von Nebenanlagen,
- Festsetzung privater Grünflächen,
- Schutz- und Pflegemaßnahmen.

Über die Begrenzung der Neuversiegelung hinaus kann in besonderen Einzelfällen auch eine Entsiegelung (Rückbau) z.B. als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt werden.

2. Vertragsgestaltungen Wohnungsbau / Gewerbebau

2.1 Grundstückskaufverträge

Vor dem Kauf oder Verkauf von städtischen Grundstücken wird in jedem Fall wie im Verfahren zur Bauleitplanung die Altlastensituation geklärt. Entsprechende Regelungen zum Umgang mit Boden bzw. Bodenbelastungen fließen dann ggf. in die privatrechtlichen Verträge ein. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass ohne die lückenlose frühzeitige Klärung der Altlastenfragen erhebliche wirtschaftliche Risiken bestehen.

Hinweise auf eine Bodenverwertung von unbelasteten Bodenmaterialien durch städtische Beteiligungsgesellschaft GENAMO GmbH sind in den Ausschreibungen der

Stadtentwässerung als Alternativmöglichkeit enthalten. Eine Verpflichtung zur Bodenandienung bei der GENAMO GmbH besteht nicht.

2.2 Städtebauliche Verträge

Neben den Grundstückskaufverträgen werden als ein weiteres wichtiges Instrument zur Zielerreichung vorsorgeorientierter Bodenqualitäten städtebauliche Verträge genutzt, z.B. wenn konkrete Sanierungszielwerte für den Boden oder der Umgang mit Bodenaushub festgelegt werden sollen. Die Sanierungszielwerte können über die nach dem BBodSchG geforderten Werte im Rahmen der Gefahrenabwehr hinausgehen wie etwa im städtebaulichen Vertrag Telefunktengelände (B-Plan 1646).

Außerdem können Bodensanierungspläne und Bodensanierungsverträge bei besonders komplizierten Altlastensituationen zur Umsetzung vorsorgeorientierter Bodenwerte genutzt werden.

Zur Ausschreibung von Leistungen wird auf die Möglichkeiten der Bodenverwertung von unbelasteten Böden durch die GENAMO GmbH hingewiesen. Ein Andienen des Bodens bei der GENAMO GmbH ist jedoch nicht verpflichtend.

3. Umgang mit Altlasten

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wird allen Informationen auf möglicherweise bestehende Bodenverunreinigungen nachgegangen, nicht nur um die ökologischen Zielsetzungen zu erreichen, sondern auch um Sanierungs- bzw. Entsorgungskosten zu minimieren. Stellt sich im Verfahren heraus, dass die Bodenbelastungen mit den künftig zulässigen Nutzungen – z.B. Einfamilienhäuser mit Gärten - nicht vereinbar und damit erheblich entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind, erarbeitet die Stadt geeignete Lösungen für eine Bodensanierung. Das gilt nicht nur für die Bodenbelastungen (Schutzgut Boden), sondern auch für Grundwasserbelastungen (Schutzgut Grundwasser).

Der Umgang mit Verdachtsflächen und Altlasten im Bebauungsplanverfahren ist innerhalb der Verwaltung abgestimmt und als Arbeitshilfe (Altlastenerkundung in Hannover, Band 2: Verdachtsflächen und Altlasten im Bebauungsplanverfahren, Schriftenreihe kommunaler Umweltschutz, Heft Nr. 24, 1998) dokumentiert. Daran hat sich auch nach Gründung der Region Hannover und dem in Kraft getretenen -Europa Anpassungsgesetzes- EAGBau grundsätzlich nichts geändert.

Für neu zu errichtende Freiflächen von Kindertagesstätten und Spielplätze gilt als vorsorgende Maßnahme das hannoversche „Mindestuntersuchungsprogramm (MUP)“, da es

sich bei Spielflächen für Kinder um Bereiche mit einer hochsensiblen Nutzung handelt. Die standardisierte Form des MUP wird wirtschaftlichen Kriterien gerecht und erleichtert die Planung von Projekten. Das Verfahren ist veröffentlicht in: Schriftenreihe kommunaler Umweltschutz, Heft Nr. 39, 2004.

B) Zukünftig erhöhte Standards

1. Bauleitplanung

Die bestehenden Standards sind sowohl für den Wohnungsbau als auch für den Gewerbebau überwiegend bereits auf hohem Niveau. In Einzelfällen ist der Umgang mit Boden bei der Ausweisung von Stellplätzen optimierbar. Stellplatzflächen sollen möglichst Flächen schonend angeordnet werden. Erreicht werden kann dieses Ziel vorrangig mit einer mehrgeschossigen Anordnung, z.B. als Parkpaletten. U. a. hat der Rat der LHH in der Drs. 0810/2003 gefordert, dass Parkplätze nach den Richtlinien der Bauordnung gefordert und genehmigt werden. Dabei soll ebenfalls geprüft werden, inwieweit Möglichkeiten bestehen, dass Parkplätze außerhalb der Geschäftszeiten von der anliegenden Wohnbevölkerung genutzt werden können. Vorhandener Baumbestand ist bei der Planung der Stellflächen einzubeziehen.

Hinsichtlich der Festlegung von anzustrebenden Bodenwerten ist es Aufgabe der Gemeinden, eigene Zielvorgaben zu entwickeln, da baurechtlich verankerte Bodenwerte zur Umsetzung der Vorsorgeanforderungen nicht vorliegen. Diese Vorsorgewerte müssen die gesetzlich vorgegebenen Werte der Gefahrenabwehr (Prüfwerte der BBodSchVO) erheblich unterschreiten. Bodenwerte in der Bauleitplanung werden in Hannover im Einzelfall festgelegt. Frühere Erfahrungen haben jedoch gezeigt, dass die Bearbeitung der Bebauungspläne durch eine einheitliche Regelung wesentlich vereinfacht wird. Die Verwaltung wird zukünftig die in Anlage 2 aufgeführten Bodenwerte in der Bauleitplanung berücksichtigen.

Bei Überschreitung der Werte ist nicht zwangsläufig eine Sanierung erforderlich; vielmehr werden die notwendigen Maßnahmen im Einzelfall festgelegt. Die Bodenwerte sind nach Nutzung gestaffelt, für Gewerbeflächen sind deutlich höhere Werte als z.B. für Wohnen vorgesehen (s. Tabelle in der Anlage 2).

2. Vertragsgestaltungen Wohnungsbau / Gewerbebau

Die unter Punkt 1 genannten Ziele der **Bauleitplanung** werden auch in den städtebaulichen und den Grundstückskaufverträgen berücksichtigt.

3. Indikatoren für die Flächeninanspruchnahme

Nicht nur auf der Bundes- und Landesebene besteht der Anspruch, den Flächen- und Bodenverbrauch deutlich zu reduzieren. Die Landeshauptstadt Hannover hat sich in den Aalborg Commitments verpflichtet, „die Bodenqualität zu verbessern, ökologisch produktives Land zu bewahren, Zersiedlung zu vermeiden und Brachflächen wieder zu nutzen“.

Um die tatsächliche Flächeninanspruchnahme oder den Verbrauch von ökologisch wertvollen Böden darstellen und im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens bewerten zu können, fehlen noch geeignete Indikatoren und Beschlüsse zu den Zielvorgaben. Hektar-Angaben zu Brachflächenrecycling und zusätzlichen „Versiegelungsflächen“ sind unzureichend und zeichnen möglicherweise ein zu negatives Bild. Bei dieser Art von Flächenbilanzierung werden positive Effekte z.B. von Bodenverbesserungen im Rahmen von Flächenrecycling nicht berücksichtigt.

Die Verwaltung entwickelt entsprechende Indikatoren und Zielvorgaben.

Neben Indikatoren und Zielvorgaben zum Flächen- bzw. Bodenverbrauch wird ein Flächenmonitoring aufgebaut, das den Fachdienststellen ermöglicht, in der Umweltberichterstattung und im Rahmen der Bauleitplanung nachhaltige Entwicklungen über einen Zeitraum darstellen zu können.