

## Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

### Bebauungsplan Nr. 1845 - Göttinger Chaussee / Neue Trasse B3 -



**Stadtteil:** Oberricklingen

#### **Geltungsbereich:**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1845 wird begrenzt durch die östliche Fahrbahnbegrenzung der Göttinger Chaussee, den Mühlenholzweg, die Frankfurter Allee (B3) und die planfestgestellte Trasse der B3 (Ortsumgehung Hemmingen).

#### **Inhaltsverzeichnis:**

	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Örtliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
2.1. Verfahren	3
2.2. Regionales Raumordnungsprogramm	4
2.3. Landschaftsrahmenplan Region Hannover	4
2.4. Flächennutzungsplan	5
2.5. Bebauungspläne	5
<b>3. Städtebauliche Ziele</b>	<b>5</b>
3.1. Bauland / Festsetzungen	5
3.2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept	7
3.3. Planungsalternativen	8
<b>4. Verkehr und Erschließung</b>	<b>8</b>
4.1. Verkehr	8
4.1.1. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	9
4.2. Ver- und Entsorgung	9
4.2.1. Niederschlagswasser	9
4.2.2. Hochwasserschutz	10

<b>5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit</b>	<b>11</b>
5.1. Lärmschutz	11
5.2. Naturschutz	13
5.2.1. Baumbilanz	13
5.2.2. Artenschutz	16
5.3. Klima und Luft	16
5.4. Wärmeversorgung und allgemeiner Klimaschutz	17
5.5. Boden	17
5.5.1. Baugrund	17
5.5.2. Grundwasser	17
5.5.3. Altlasten	18
5.5.4. Kampfmittel	19
<b>6. Gutachten</b>	<b>19</b>
<b>7. Kosten für die Stadt</b>	<b>19</b>

## 1. Anlass der Planung

Der Ausbau der B3 – Ortsumgehung Hemmingen – mit neuer Anschlussstelle sowie die dann folgende Stadtbahnverlängerung der A-Linie nach Hemmingen greifen in die Grundstücks- und Gebäudestruktur des Plangebiets ein. Für das Plangebiet, das durch die neue Trassenführung der B3 eine dreieckige Form erhält, bietet sich durch die dann verbesserte Erschließungsgunst ein Potential für eine neue städtebauliche Entwicklung.

Für den Geltungsbereich lag ein Antrag auf Genehmigung eines Neubaus einer Tankstelle inkl. Waschhalle und Tankfeldüberdachung vor, der im Dezember 2016 wieder zurückgezogen wurde. Für das Gebäude der Landwehrschenke ging ein Antrag auf Nutzungsänderung zu einer Spielstätte (Spielhalle) ein. Da diese Nutzungen nicht dem Konzept des Bebauungsplans entsprechen, wurden mit dem Aufstellungsbeschluss (DS Nr. 1837/2016) die Voraussetzungen für die Zurückstellung der Baugesuche nach § 15 BauGB geschaffen.

Darüber hinaus war der Aufstellungsbeschluss für die Umsetzung des städtebaulichen Ziels, hier ein Gewerbegebiet zu entwickeln, erforderlich.

## 2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtteils Oberricklingen. Das direkte Umfeld ist geprägt durch die B3 (Frankfurter Allee) und die Göttinger Chaussee. Durch die Nähe zur Stadtgrenze Hemmingen bildet dieser Bereich das "Eingangstor" nach Hannover.

Im Nordwesten des Plangebiets hat ein Steinmetz seinen Betriebsstandort. Im Süden befinden sich die Gebäude des ehemaligen Gastronomiebetriebs Landwehrschenke. Die Nebengebäude werden zum Teil gewerblich genutzt bzw. wurden auf Grund der neuen Trassenführung der B3 abgerissen. Die Fläche zwischen Steinmetz und Landwehrschenke wurde als privater Parkplatz genutzt. Zurzeit dient sie temporär als Baustelleneinrichtung für die Ausbaumaßnahmen. Das Plangebiet ist in weiten Teilen (entlang der B3, im Bereich der Landwehrschenke, südlich des Steinmetzgrundstücks) durch einen markanten Baumbestand geprägt, so dass es einen grünen Eindruck hinterlässt.

Das nähere Umfeld ist geprägt durch den Ricklinger Stadtfriedhof (im Westen), der durch eine markante, denkmalgeschützte Mauer eingefasst ist. Der Osten wird geprägt vom Baumbestand des Ricklinger Holzes, das größtenteils auch im Landschaftsschutzgebiet "Obere Leine" aufgeht.

Durch den zurzeit stattfindenden Ausbau der B3 (Ortsumgehung Hemmingen) wird sich die Verkehrssituation verändern. Der unmittelbar südlich des Plangebiets gelegene Knotenpunkt B3 / Göttinger Chaussee wurde bereits aufgegeben. Hier wird durch eine bereits gebaute Brücke die neue Trasse der B3 über die Göttinger Chaussee geführt.

Der neue Anschlusspunkt an die B3 ist nördlich des Mühlenholzweges bereits hergestellt. Aufgrund der neuen Trassenführung wird das Flussbett der Ihme, die unmittelbar südlich des Plangebiets die Göttinger Chaussee und die B3 kreuzt, in diesem Bereich nach Richtung Süden verlegt.

### 2.1. Verfahren

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans dienen einer Nachverdichtung sowie Neuordnung und somit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Das gesamte Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 11.000 m<sup>2</sup>. Der Grenzwert wird damit deutlich unterschritten.

- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete.
- Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslage, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## **2.2. Regionales Raumordnungsprogramm**

Das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2016) stellt die neue Trasse der B3 als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dar. In der Göttinger Chaussee wird die Stadtbahnverlängerung nach Hemmingen, OT Arnum dargestellt. Das Plangebiet selbst gehört durch seine Lage zwischen Ricklinger Stadtfriedhof und Ricklinger Holz zu einem Gebiet, das als Vorranggebiet für Freiraumfunktion bzw. Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Ricklinger Holz) eingestuft wird.

Funktionen für Natur- und Landschaft spielen aufgrund der teilweise vorhandenen gewerblichen Nutzung sowie der angrenzenden verkehrlichen Nutzung kaum eine Rolle.

Das Vorranggebiet Freiraumfunktion dient an dieser Stelle zur Siedlungsstrukturierung und Siedlungsgliederung zwischen Oberricklingen und Westerfeld. Ein Zusammenwachsen sollte vermieden werden. Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Landeshauptstadt Hannover u.a. das Ziel, den Stadteingang der Landeshauptstadt Hannover in diesem Bereich zu akzentuieren. Dieses Vorgehen unterstützt das mit dem Vorranggebiet Freiraumfunktion verfolgte Ziel der Siedlungsstrukturierung und Siedlungsgliederung zwischen Oberricklingen und Westerfeld.

Eine weitere Funktion des Vorranggebiets Freiraumfunktion ist die Sicherung von Leitbahnen für den Luftaustausch zwischen Ausgleichsräumen und belasteten Siedlungsgebieten. Diese Freiraumfunktion, der Radweg und eine gewisse Anzahl an Bäumen bleiben erhalten.

Der Bereich des Plangebiets ist gemäß des RROP 2016 als Vorranggebiet Erholung festgelegt. Der dortige Bereich dient für Erholungssuchende als Verbindungsfläche zwischen den Erholungsgebieten in Westerfeld und in Ricklingen. Eine Beeinträchtigung dieser Funktion, insbesondere des Mühlenholzwegs als Fuß- und Radweg, besteht aufgrund der vorliegenden Planung nicht.

## **2.3. Landschaftsrahmenplan Region Hannover**

Im Landschaftsrahmenplan 2013 der Region Hannover ist das Plangebiet keiner Zielkategorie zugeordnet. Die benachbarten Flächen sind als Grün- und Freiräume gekennzeichnet (Ricklinger Stadtfriedhof), die nach einer Überprüfung durch die kommunale Landschaftsplanung gegebenenfalls zu sichern sind. Das östlich der B3 gelegene Ricklinger Holz wird mit "Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher und hoher Bedeutung für Arten und Biotope sowie Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche dieser Gebiete" gekennzeichnet.

## **2.4. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Gewerbegebiet dar, das sich über das Plangebiet hinaus weiter Richtung Norden erstreckt. Eingefasst wird das Plangebiet von der Frankfurter Allee (B3) und der Göttinger Chaussee, die als Hauptverkehrsstraßen dargestellt sind.

Unmittelbar südlich des Plangebiets ist ein Knotenpunkt dargestellt, in dem die B3, dargestellt ist bereits die neue Trasse, die Göttinger Chaussee und die Straße In der Rehre, die ebenfalls als Hauptverkehrsstraße dargestellt ist, münden. An die Hauptverkehrsstraßen angrenzend sind im Westen der Ricklinger Friedhof und im Osten das Landschaftsschutzgebiet "Obere Leine" dargestellt. An der Ostseite der B3 verläuft die Darstellung des Überschwemmungsgebiets der Leine. Im Norden und Nordwesten des Plangebiets schließen Wohnbauflächen an.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2.5. Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Geplante Vorhaben wurden bisher nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - beurteilt.

## **3. Städtebauliche Ziele**

Das Plangebiet bildet gemeinsam mit dem Gartendenkmal Ricklinger Stadtfriedhof den Stadteingang Hannovers bzw. den Stadtteileingang Oberricklingens von Süden. Mit der neuen Führung der B3 und der Stadtbahnverlängerung nach Hemmingen wird sich die Erschließungsgunst des Geltungsbereichs deutlich erhöhen. Es ist städtebauliches Ziel, das sich dadurch bietende Potential durch Ansiedeln hochwertiger, arbeitsplatzintensiver Betriebe zu nutzen. In diesem städtebaulichen Kontext sind flächenextensive Nutzungen wie z.B. Tankstellen sowie Lagerhäuser und -plätze, die der zukünftigen ÖPNV-Erschließungsgunst entgegenstehen, ausgeschlossen. Ebenfalls nicht zulässig sind in ihrer Erscheinung problematische Nutzungen wie Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen und Wettbüros) und Bordelle. Diese sind aufgrund der Nähe zum Gartendenkmal Friedhof keine adäquaten Nutzungen. "Rund-um-die-Uhr-Betriebe", auffällige Werbung und die Agglomerationstendenz von Vergnügungsstätten und Bordellen würden die städtebauliche Situation in unmittelbarer Nähe des Haupteingangs zum Ricklinger Stadtfriedhof negativ beeinflussen. Mit dem genannten städtebaulichen Ziel soll ermöglicht werden, den Stadteingang zu akzentuieren.

Zugleich soll der vorhandene Steinmetzbetrieb als friedhofsbezogenes Gewerbe mit entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden. Auch der Fortbestand des Gebäudekomplexes der Landwehrschanke mit gastronomischer Nutzung ist ein Ziel der Planung.

Das Gartendenkmal Ricklinger Stadtfriedhof wird durch die Planung nicht in seinem Denkmalwert beeinträchtigt.

### **3.1. Bauland / Festsetzungen**

Die Art der Nutzung für das Plangebiet soll im gewerblichen Sektor liegen. Diesem städtebaulichen Ziel folgend, das Plangebiet auf nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe auszurichten, wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund der Lagegunst durch die Stadtbahnverlängerung soll das Potential für arbeitsplatzintensives Gewerbe genutzt werden. Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude für sportliche Zwecke. Die ausnahmsweise zulässigen Gebäude für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind Bestandteil des Bebauungsplans. Im Gegenzug sind flächenextensive und wenig Arbeitsplätze schaffende Nutzungen nicht zulässig. Im Einzelnen sind das die im Gewerbegebiet regelzulässigen Nutzungen Tankstelle, Lagerhäuser und Lagerplätze (§ 1 Abs. 1 textliche Festsetzungen). Aus den in

Abschnitt 3 - Städtebauliche Ziele genannten Gründen sind auch Bordelle und Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§1 Abs. 1 und 3 textliche Festsetzungen). Zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sind im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (s. dazu Abschnitt 3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept).

Mit der Planung soll eine klare städtebauliche Kontur zur Göttinger Chaussee geschaffen werden. Dabei soll der städtebauliche Ansatz gewahrt bleiben, dass sich Gewerbegebiete hinsichtlich ihrer Geschossigkeit in die Umgebung einpassen. Die Höhe der vorhandenen Bebauung im Plangebiet liegt zwischen einem und 2½ Vollgeschossen (Steinmetz / Landwehrschanke). Die nächste Bebauung entlang der Göttinger Chaussee variiert zwischen 1½ bis 3½ Vollgeschossen. Für die geplante Bebauung wird daher eine vermittelnde Höhe von mindestens 2 und maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt. Im Bereich des Gebäudeensembles der Landwehrschanke orientieren sich die festgesetzten Höhen am Bestand. So werden für den vorderen, an der Göttinger Chaussee gelegenen Gebäudekörper mindestens 2 und maximal 3 Vollgeschosse, für den rückwärtigen Gebäudekörper 1 Vollgeschoss festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im nördlichen Bereich mit 0,7 festgesetzt. Im Bereich des Gebäudeensembles der Landwehrschanke wird die GRZ aufgrund der geringen überbaubaren Fläche im Verhältnis zu möglichen Grundstücksflächen mit 0,3 festgesetzt. Die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 wird damit jeweils unterschritten. Auf eine maximale Verdichtung im Plangebiet wird bewusst verzichtet, damit optisch ein städtebaulich anspruchsvoller Charakter des Gewerbegebiets gefördert werden kann. So werden auf den Gewerbegrundstücken neben der obligatorischen Stellplatzbegrünung – für jeweils angefangene 4 Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen (§ 5 textliche Festsetzungen) – auch Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um den vorhandenen Bewuchs einzubinden.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl und der Bauweise wird verzichtet.

Die verkehrliche Erschließung soll ausschließlich über die Göttinger Chaussee erfolgen (s. dazu Abschnitt 4.1 Verkehr). Eine Erschließung über den Mühlenholweg ist nur im Bereich des Grundstücks des Steinmetzbetriebs zulässig. Im weiteren Verlauf ist der Mühlenholweg von Zufahrten freizuhalten. Durch die dort vorhandene Höhendifferenz zwischen Plangebiet und Mühlenholweg in Verbindung mit dem Straßenprofil des Mühlenholwegs wäre in diesem Bereich die Wahrung der Verkehrssicherheit nicht gegeben. Der Bebauungsplan setzt hier deshalb einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fest.

Entlang der neuen Bundesstraße besteht nach Bundesfernstraßengesetz (§ 9 FStrG) bis zu einem Abstand von 20 m zur Fahrbahn ein Bauverbot. Hier sind Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellplätze usw.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig. Darüber hinaus gilt im Bereich bis 40 m von der Fahrbahnkante der Bundesstraße eine Baubeschränkung. Ragen die überbaubaren Flächen in diese Zone hinein, ist für geplante Vorhaben die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde erforderlich. Gleiches gilt auch für die Anschlussstellenrampen von Bundesstraßen.

Der eingeschossige Saal der Landwehrschanke ragt in die Bauverbotszone hinein, genießt aber Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO. Das Ensemble der Landwehrschanke verkörpert den historischen Stadteingang Hannovers von Hemmingen aus kommend. Ziel der Planung ist daher die Sicherung dieses Bestandes. Aus diesem Grund zeichnen die Baugrenzen die vorhandenen Baukörper der Landwehrschanke in weiten Teilen exakt nach. In Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurden die privaten Belange an einer effizienten Nutzung des Bestandes dahingehend gewichtet, dass eine partielle Einschränkung der gesetzlich vorgeschriebenen Bauverbotszone im Bereich der Landwehrschanke um 5 m und damit auf eine Tiefe von 15 m akzeptiert wurde. Somit ist eine 23 m breite überbaubare Fläche, die bis an die reduzierte Bauverbotszone heranreicht, im rückwärtigen Bereich der Landwehrschanke festgesetzt. Dieser Zuschnitt der überbaubaren Fläche ermöglicht es, im Falle eines Neubaus einen für Gastronomie sinnvoll dimensionierten Saal in diesem Bereich zu errichten.

Im nördlichen Gewerbegebiet soll die großflächige Ausweisung von überbaubaren Flächen der Ansiedlung von Betrieben eine Flexibilität und dem Steinmetzbetrieb Entwicklungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten einräumen.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Stadtfriedhof Ricklingen und des Ziels, den Stadt- eingang Hannover zu akzentuieren, sind Werbeträger als Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Werbepylone) sowie selbstständige Werbeanlagen nicht zulässig. Aus dem gleichen Grund sind auch Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder wechselnden Farben nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen die jeweilige Gebäudetraufe nicht überschreiten (§ 6 textliche Festsetzungen).

Die Festsetzungen zu Niederschlagswasserversickerungs- und Begrünungsmaßnahmen (§ 3 bis 5 textliche Festsetzungen) werden die ökologische und gestalterische Qualität innerhalb des Gewerbegebiets verbessern.

### **3.2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Einzelhandel soll im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Diese Maßnahme entspricht den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2011 für die Landeshauptstadt Hannover, das vom Rat der Landeshauptstadt Hannover am 24.02.2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde und damit bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Das Konzept dient der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Hannover unter Einbeziehung der räumlich und sachlich relevanten Faktoren im Einzelfall. Kernelement des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts bildet das räumlich-funktionale Zentrenmodell, das die planerisch beabsichtigte Zentrenhierarchie für die gesamte Stadt Hannover darstellt. Als vorrangiges Ziel wird die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in den Zentren gesehen. Neuansiedlungen von Einzelhandel sollten vorzugsweise an bereits bestehenden Einzelhandelsstandorten stattfinden.

Das Plangebiet liegt an einem gut erreichbaren Standort direkt an der Göttinger Chaussee und in unmittelbarer Nähe zur B3. Jedoch ist es wegen der Trennwirkung der genannten Straßen und der umgebenden Nutzungen (Friedhof, Wald) als nicht integriert einzustufen. Einzelhandel ist daher in diesem Bereich nicht Bestandteil der Planung. Für den Stadtteil Oberricklingen legt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zentrale Versorgungsbereiche entlang der Göttinger Chaussee (D1-Zentrum<sup>1</sup> Höhe Tillystraße) und einen Ergänzungsbereich (E1-Zentrum<sup>2</sup> nördlich der Wallensteinstraße) fest.

Die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sollen durch die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen planungsrechtlich gesichert werden, soweit nach dem zurzeit geltenden Planungsrecht (nach § 34 BauGB zu beurteilen) Abweichungen vom Konzept zulässig wären.

Mit dem Einzelausschluss soll auch ein Schutz vorhandener gewerblicher Nutzungen und deren Entwicklung erreicht werden. Diese stehen in Konkurrenz zu den lukrativeren Einzelausschlüssen. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel würde das Bodenpreisniveau zu Lasten der Gewerbenutzungen erhöht, so dass diese Flächen der Gewerbenutzung dauerhaft entzogen würden.

Ein genereller Ausschluss von Einzelausschlüssen in Gewerbegebieten kann aber zur Rechtsunsicherheit und nicht beabsichtigten Härte bei branchenüblich händlerisch Tätigen führen. Daher kann ausnahmsweise der Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von

---

<sup>1</sup> Zentrentyp D – Zentrum mit stadtteil- bzw. teilbereichsbezogener Bedeutung – kein großflächiger Einzelhandel, Ausnahme Lebensmittel, standortgerechte Dimensionierung hinsichtlich des Stadtteils beachten.

<sup>2</sup> Zentrentyp E – Zentrum mit stadtteil- bzw. teilbereichsbezogener Bedeutung – kein großflächiger Einzelhandel, Ausnahme Lebensmittel, standortgerechte Dimensionierung hinsichtlich des Umfeldes beachten.

Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und sich nach seinem Umfang eindeutig unterordnet (§ 1 Abs. 2 textliche Festsetzungen). Die Flächen werden dadurch für herstellende und verarbeitende Betriebe bereitgehalten.

### **3.3. Planungsalternativen**

Da der Bebauungsplan die Sicherung und Entwicklungsmöglichkeiten des vorhandenen Steinmetzbetriebes, den Fortbestand des Gebäudekomplexes der Landwehrschanke als akzentuierten Stadteingang und die Entwicklung der Freiflächen zwischen beiden Betrieben zum Inhalt hat, bestehen keine Standortalternativen.

Eine Wohnnutzung kommt für das Plangebiet aufgrund der Verkehrslärmbelastung durch die neue Trasse der B3, der neuen Anschlussstelle im Norden des Plangebiets und der zukünftig in der Göttinger Chaussee verkehrenden Stadtbahn nicht in Frage.

Zu den Planungsalternativen gehört auch immer die "Nullvariante", d.h. keine Überplanung der Fläche. Dann bestünde aber weiterhin die konkrete Gefahr, dass sich das Gebiet entgegen der städtebaulichen Ziele entwickelt.

## **4. Verkehr und Erschließung**

### **4.1. Verkehr**

Für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) ist das Plangebiet hervorragend an das Straßennetz angeschlossen. Sowohl die Bundesstraße 3 (B3) als auch die Göttinger Chaussee als Hauptverkehrsstraßen ermöglichen in Richtung Norden den direkten Weg in die City und in Richtung Süden den Weg in die Region. Zurzeit wird die planfestgestellte neue Trasse der B3 – Ortsumgehung Hemmingen – realisiert (Beschluss vom 15.09.2004). Der südlich des Plangebiets gelegene Knoten B3 / Göttinger Chaussee wurde aufgegeben. Hier wird die B3 zukünftig über die Göttinger Chaussee geführt. Der neue Anschluss der Göttinger Chaussee an die B3 ist ca. 350 m nach Norden verlegt worden und liegt somit ca. 30 m nördlich des Plangebiets. Die neue Anschlussstelle ist hergestellt und in Benutzung.

Die neue Trasse der B3 ist im Bebauungsplan zur besseren Verständlichkeit nachrichtlich dargestellt. Sie ist nicht Gegenstand des Rechtssetzungsverfahrens. Gleiches gilt für die Göttinger Chaussee. Ausnahme bildet der Abschnitt auf Höhe des Plangebiets. Hier ist der Teil der Göttinger Chaussee, der zukünftig östlich des Gleisbetts der Stadtbahn liegt, Bestandteil des Bebauungsplans, da sich durch das veränderte Straßenprofil die Straßenbegrenzungslinie teilweise in Richtung Osten verschiebt.

Die veränderte Verkehrssituation führt zu einer Verlagerung des MIV, so dass das Verkehrsaufkommen in der Göttinger Chaussee auf Höhe des Plangebiets geringer wird. Die Verkehrsmengenkarte 2011 mit alter Verkehrsführung gibt folgende Zahlen an:

- Bundesstraße 3, südl. Knotenpunkt Göttinger Chaussee: 23.900 Kfz/24 h (werktags)
- Bundesstraße 3, nördl. Knotenpunkt Göttinger Chaussee: 27.900 Kfz/24 h (werktags)
- Göttinger Chaussee, Höhe Plangebiet: 11.200 Kfz/24 h (werktags)
- Straße In der Rehre: 9.100 Kfz/24 h (werktags)

Bei der zukünftigen verkehrlichen Erschließung des Plangebiets über die Göttinger Chaussee ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des besonderen Bahnkörpers in der Göttinger Chaussee (siehe dazu Kapitel 4.1.1 ÖPNV) lediglich die Möglichkeit vorhanden sein wird, rechts rein und rechts raus zu fahren. Der Bahnkörper wird auf Höhe des Plangebiets nicht überfahrbar sein.

Die Hannoversche Verkehrsbetriebe AG (Üstra) weist darauf hin, dass in der Göttinger Chaussee, an der Einmündung der Straße In der Rehre ein Wenden über die Stadtbahngleise ("U-Turn") aus verkehrlichen Gründen und aufgrund des fehlenden Linksabbiegers nicht sinnvoll sind wird. Hier würde eine Behinderung des reibungslosen Verkehrsabflusses entstehen. Die Leistungsfähigkeit

des Verkehrs wäre gefährdet, so dass der "U-Turn" eine nicht zu vertretende Gefahrenquelle bedeuten würde. Es empfiehlt sich, an den Knotenpunkt Göttinger Chaussee / In der Rehre einen Hinweis zu installieren, in welcher Entfernung die nächste Wendemöglichkeit besteht.

#### **4.1.1. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Zurzeit ist das Bebauungsplangebiet über den RegioBus an den ÖPNV angeschlossen. Im Einzelnen bedienen folgende Buslinien das Plangebiet:

- Linie 300: ZOB - Pattensen
- Linie 360: Wallensteinstraße - Bennigsen
- Linie 363: Wallensteinstraße - Peiner Straße
- Linie 365: Wallensteinstraße - Pattensen
- Linie N31: Nachtbus Wallensteinstraße - Pattensen/Schulenburg

Zukünftig wird das Plangebiet durch die planfestgestellte Stadtbahnverlängerung A-Süd nach Hemmingen (Beschluss vom 17.12.2012) an den ÖPNV angebunden sein. In fußläufiger Entfernung auf Höhe des Eingangs des Stadtfriedhofs Ricklingen wird eine Stadtbahnhaltestelle errichtet (Hochbahnsteig). Damit wird ein direkter Anschluss an das Zentrum und den Hauptbahnhof von Hannover möglich sein.

Durch die Stadtbahnverlängerung und den damit verbundenen Ausbau der Göttinger Chaussee entsteht ein neues Straßenprofil. Die Stadtbahn wird in Höhe des Plangebiets mittig in der Göttinger Chaussee in einem gesonderten, nicht überfahrbaren Gleisbett verkehren. Der Ausbau der Göttinger Chaussee und damit auch die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche erfolgt auf Basis des Planfeststellungsverfahrens.

#### **4.2. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann an die in der Göttinger Chaussee vorhandenen Kanäle angeschlossen werden. Kanalbaukosten entstehen daher nicht.

Je nach zukünftigem Leistungsbedarf ist im Plangebiet ein Standort für eine Netzstation erforderlich. Der Standort richtet sich nach dem Lastschwerpunkt und ist freistehend und oberirdisch, nicht in Gebäuden, einzuplanen.

Die Löschwasserversorgung ist durch das vorhandene Netz und die bestehenden Hydranten als sichergestellt zu betrachten. Gegebenenfalls müssten einige Hydranten verlegt bzw. neu gesetzt werden. Diese Maßnahmen sind für den abwehrenden Brandschutz nicht von Bedeutung.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, wenn die Fußböden höher als 7 m über dem Eingangsniveau liegen, Feuerwehzufahrten mit Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte zu planen sind. Zuwegungen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäuden dürfen nicht länger als 50 m sein. Bei längeren Zuwegungen sind ebenfalls Feuerwehzufahrten und ggf. Aufstell- und Bewegungsflächen anzulegen.

Sollte es erforderlich werden, private Grundstückflächen des Gewerbegebiets zwecks Entsorgung befahren zu müssen, müssen alle zu befahrenden Erschließungswege Lkw-geeignet ausgelegt sein (3,50 m lichte Fahrbeinbreite, 9 m Kurvenradius, 26 Tonnen Bodenlast). Standplätze für Abfallbehälter sind so anzulegen, dass sie ohne (längeres) Rückwärtsfahren mit Entsorgungsfahrzeugen zu erreichen sind. Darüber hinaus wäre 'aha' das Befahren vom jeweiligen Grundstückseigentümer ausdrücklich zu genehmigen (Haftungsausschluss).

#### **4.2.1. Niederschlagswasser**

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist grundsätzlich möglich. Aus diesem Grund wird die Niederschlagswasserversickerung im Bebauungsplan festgesetzt. Dies gilt für private sowie

für öffentliche Flächen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine vollständige Versickerung auf den Flächen nicht möglich bzw. eine gedrosselte Ableitung in andere Flächen gesichert ist (§ 4 textliche Festsetzungen). Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere die Versagungsgründe gemäß § 12 WHG, bleiben hiervon unberührt. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Im Bereich der Versickerungsanlagen ist dafür Sorge zu tragen, das Ausbreiten möglicherweise vorhandener geringer Schadstoffkonzentrationen durch Versickern des Regenwassers zu verhindern. So ist eine Versickerung von Niederschlägen in Bereichen von künstlicher Auffüllung nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die künstliche Auffüllung frei von technogenen Fremdbestandteilen (Bauschutt, Ziegelbruch, Schlacke u.a.) ist und dass der Füllsand / Füllkies der Zuordnungsklasse LAGA Z0<sup>3</sup> entspricht. Nur so kann gewährleistet werden, dass durch die Versickerung im Bereich der künstlichen Auffüllung keine Schadstoffe mobilisiert werden können.

Für den Fall, dass die Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund vorgesehen ist, wird darauf hingewiesen, dass dies nur nach einem Bodenaustausch im Versickerungsbereich zulässig ist. Ansonsten wäre die Beaufschlagung des Untergrundes auf die natürliche Neubildungsrate zu beschränken. Die unterlagernden Sande und Schluffe leiten das Wasser nur sehr stark verzögert ab.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die obigen Ausführungen ausschließlich auf die grundsätzliche Eignung des Untergrunds zur Regenwasserversickerung beziehen. Für eine Aussage bezüglich der Auswirkungen auf die Grundwasserstände im Plangebiet sowie dessen Umfeld wäre eine entsprechende Grundwassermodellierung unter Einbeziehung konkreter Daten erforderlich.

Zur Rückhaltung des Regenwassers wird empfohlen, die Dächer der Gebäude dauerhaft zu begrünen sowie Pflasterungen wasserdurchlässig zu gestalten. Aus diesem Grund sind bei Neubebauungen im Plangebiet Flachdächer dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen regelt der § 3 textliche Festsetzungen.

Für die über eine Versickerungsleistung hinausgehenden Wassermengen wird ein Spitzenabfluss mit einer Abflussspende von 3 l/(s\*ha) bei der Einleitung in ein Oberflächengewässer (hier Ihme, II. Ordnung), bezogen auf die anzuschließende Grundstücksfläche, festgelegt. Darüber hinausgehende Wassermassen sind auf den Grundstücken zurückzuhalten. Dies kann durch eine Rückhalteeinrichtung entweder auf einzelnen Grundstücken oder im Sammelkanal geschehen. Eine entsprechende Vorreinigung ist vorzusehen.

Gewässerbelastungen durch Metaldächer und pestizidhaltige Baustoffe sind auszuschließen. Ist ein Verzicht der Verwendung nicht möglich, ist das Regenwasser vor Ableitung in die öffentliche Kanalisation wirksam zu reinigen.

#### **4.2.2. Hochwasserschutz**

Südlich und östlich des Plangebiets befindet sich das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>) der Leine / Ihme. Derzeit ist keine Betroffenheit erkennbar.

Allerdings liegt das Bebauungsplangebiet innerhalb des HQ<sub>200</sub>-Überschwemmungsgebiets der Leine. Zurzeit wird durch den Trassenbau der B3 (inkl. Brückenbau und Gewässerumlegung) die Geländetopographie verändert. Nach Abschluss der Trassenbauarbeiten wäre zu prüfen, ob sich die seinerzeit für die Abgrenzung angenommenen Höhenlagen verändert haben und damit die

---

<sup>3</sup> LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) hat zur Vereinheitlichung der Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (u.a. auch aus dem Bodenbereich) ein technisches Regelwerk erstellt, wonach belastete Böden in die Einbauklassen Z0 bis Z5 eingeteilt werden. Einbauklasse Z0 - uneingeschränkter Einbau, Einbauklasse Z1 und Z2 - eingeschränkter Einbau.

Gebietsgrenzen für das Überschwemmungsgebiet eventuell neu festzulegen sind und ob innerhalb des Plangebiets befindliche Teilflächen betroffen sind.

Sollte nach einer Überprüfung das Plangebiet weiterhin im HQ<sub>200</sub>-Überschwemmungsgebiet liegen, wären potenzielle Zutrittspfade der geplanten Bebauung wie z.B. Garageneinfahrten, Keller- und Gebäudeeingänge, Lichtschächte usw. mit geeigneten Maßnahmen zu sichern.

Im derzeitigen Zustand des Plangebiets ist im nördlichen Bereich eine ausgeprägte Geländesenke zu erkennen. Daher ist dort bei geplanten Bauvorhaben entweder das Geländeniveau anzupassen oder Schutzmaßnahmen gegen zuströmendes Oberflächenwasser (z.B. Höhenlagen von Einfahrten, Keller- und Gebäudeeingänge, Lichtschächte, Höhen des barrierefreien Bauens usw.) in die Planung einzubeziehen.

## **5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet geschaffen. Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind, wie in Kapitel 2 (örtliche und planungsrechtliche Situation - Verfahren) erläutert, die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gegeben, so dass die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Eine über das nach § 34 BauGB zu beurteilende und heute zulässige Maß der baulichen Nutzung hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden wird mit dem Bebauungsplan Nr. 1845 nicht vorbereitet. Daher sind keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erkennen, die die Eignung der Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Frage stellen würden. Gleichwohl wird in den folgenden Abschnitten geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen der Bebauungsplan auf die Umwelt und die Schutzgüter mit sich bringt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zeigte sich, dass für die Prüfung der Umweltauswirkungen die bei der Landeshauptstadt Hannover und bei den Trägern öffentlicher Belange vorliegenden Informationen mit zwei Ausnahmen ausreichend sind, um die Umweltbelange sachgerecht einstellen zu können. Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere wurde aktuell eine "Artenenschutzuntersuchung" durch einen externen Sachverständigen durchgeführt. Gleiches gilt für das Schutzgut Boden. Während die Ergebnisse der Historischen Recherche vorliegen, stehen die Ergebnisse der Orientierenden Untersuchung, die zurzeit durchgeführt wird, noch aus. Spätestens zum Satzungsbeschluss liegen diese vor (s. dazu Kapitel 5.2.3 Altlasten).

### **5.1. Lärmschutz**

#### **• Verkehrslärm**

Hinsichtlich des Verkehrslärms ist das Plangebiet als vorbelastet einzustufen. Immissionsbestimmend innerhalb des Plangebiets sind die Verkehrsgeräusche der unmittelbar östlich verlaufenden B3 und die nördlich des Plangebiets gelegene neue Anschlussstelle. Eine lärmtechnische Bedeutung wird auch die zukünftig in der Göttinger Chaussee verkehrende Stadtbahn erhalten. Aktiver Lärmschutz ist nicht vorhanden und wird auch zukünftig auf der Seite des Plangebiets nicht errichtet.

Die Ergebnisse einer hausinternen, schalltechnischen Modellberechnung zum Verkehrslärm, die die neue Trasse der B3 und die zukünftig in der Göttinger Chaussee verkehrende Stadtbahn bereits berücksichtigt, zeigt, dass im Plangebiet mit Beurteilungspegeln von 55 dB(A) bis 75 dB(A) gerechnet werden muss. Der Orientierungswert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 69 dB(A) tags wäre damit teilweise überschritten. Dies gilt hauptsächlich an den Randbereichen des Plangebiets zu den oben genannten Straßen, insbesondere in den Baufeldern direkt an der Göttinger Chaussee. An der B3 und der neuen Anschlussstelle relativiert sich die Lärmproblematik durch die vorgegebene 20 m breite Bauverbotszone und den dadurch vorgegebenen Abstand der geplanten Bebauung. Nachts muss je nach Lage mit Beurteilungspegeln von

50 dB(A) bis 65 dB(A) gerechnet werden. Der Orientierungswert für Gewerbegebiete wird nachts somit in den trassennahen Bereichen um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Der Orientierungswert der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Gewerbegebiete von 65 dB(A) im Tageszeitraum (6:00 – 22:00 Uhr) wird in einem kleinen Bereich des Plangebietsinneren eingehalten. Der Orientierungswert von 55 dB(A) nachts wird nahezu vollständig überschritten. Dabei sind die schalltechnischen Orientierungswerte keine Grenzwerte, haben aber vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen, aber auch für die Neuplanungen von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen. Sie sind als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes zu nutzen.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen. Da aktiver Schallschutz (Lärmschutzwand) den Interessen einer Akzentuierung des Stadteingangs entgegensteht, sind im Plangebiet zum Schutz vor Verkehrslärm besondere bauliche Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, schallgedämmte Außenwände) zu treffen, die geeignet sind, in den Betrieben gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wenn nicht auf andere Weise ausreichender Lärmschutz gewährleistet wird (§ 2 textliche Festsetzungen).

Eine exakte Berechnung der erforderlichen Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich, da wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raumgröße, die Fenstergrößen und die Wandstärken in den zukünftigen Gebäuden noch nicht bekannt sind. Diese Parameter werden erst in der weiteren Planung festgelegt. Daher kann die Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm nur pauschal erfolgen. Aus den genannten Gründen können erst im Planvollzug anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz bzgl. des Verkehrslärms konkretisiert werden.

- **Gewerbelärm**

Auch für die nähere Umgebung des Plangebiets ist der Verkehrslärm der B3 inkl. Anschlussstelle und der Göttinger Chaussee mit zukünftiger Stadtbahn immissionsprägend.

Bei Geräuscheinwirkungen unterschiedlicher Geräuschquellen ist gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Folgendes zu beachten: „Die Beurteilungspegel verschiedener Arten von Schallquellen (hier: Verkehr und Gewerbe) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu diesen Geräuschquellen jeweils für sich allein mit Orientierungswerten verglichen werden.“

Aus diesem Grund wurde in einer exemplarischen Modellrechnung die Auswirkung des durch die Planung möglichen Gewerbelärms auf die Umgebung betrachtet. Das Plangebiet selbst wird von den drei oben genannten Straßen eingerahmt. Auf den jeweils anderen Straßenseiten befinden sich empfindliche Nutzungen - die Kapelle auf dem Stadtfriedhof Ricklingen (Westen), das Waldschlösschen (Osten) und Wohnbebauung entlang der Göttinger Chaussee (Nordwesten, kürzeste Abstand ca. 100 m).

Bei der Berücksichtigung der Geräusche von Anlagen darf im Rahmen der Bauleitplanung nicht vom derzeitigen Betriebszustand abgestellt werden. Vielmehr ist unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes dieser Nutzung auf den im Rahmen der Genehmigung möglichen höchsten Auslastungszustand abzustellen. Für flächenbezogene Schalleistungspegel (Emissionskontingente) werden Erfahrungswerte, wie sie typischerweise in Gewerbegebieten auftreten können, von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts herangezogen.

Die Ergebnisse dieser Betrachtung zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, die hier als Vergleichsmaßstab für den Schutzanspruch der Umgebung herangezogen wurden, eingehalten werden. Lärmkonflikte durch die Planung entstehen somit nicht.

## 5.2. Naturschutz

Der Planbereich umfasst sowohl gehölzbestandene Bereiche als auch Gebäude und Lagerflächen. Besonders erwähnenswert ist der Außenrestaurationsbereich (Biergarten) der Landweherschänke. Hier befinden sich einige Exemplare alter Ulmen, deren Bestände in Deutschland stark reduziert wurden (siehe auch nächstes Kapitel 5.2.1. Baumbilanz). Dieser offenbar gesunde Bestand in dieser bemerkenswerten Anzahl ist als besonders bedeutsam einzuschätzen und für das Stadtgebiet als einzigartig zu bezeichnen. Ergänzt wird dieser Bestand von drei ebenfalls alten Kastanien.

Ein untergeordneter ökologischer Wert ist dem versiegelten Lagerplatz sowie den bebauten Bereichen beizumessen. Insgesamt besitzt das Plangebiet trotz der jetzt entstandenen verinselten Lage einen hohen Wert für die Naturhaushaltsfaktoren und das Ortsbild.

Bei der Realisierung der Planung kommt es zu weiteren Freiflächenversiegelungen und einem Verlust von Gehölzen. Um dem entgegenwirken zu können, werden im Bebauungsplan zwei Maßnahmen festgesetzt:

- Flachdächer sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen regelt § 3 der textlichen Festsetzungen,
- offene Stellplätze sind durch ein Baumraster zu gliedern. Für jeweils angefangene 4 Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 5 textliche Festsetzungen).

Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Geschützter Landschaftsbestandteil) sind für das Plangebiet nicht erfolgt. Östlich der Bundesstraße 3 beginnt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Obere Leine". Eine Beeinträchtigung des LSG durch die Planung ist nicht zu erwarten.

### 5.2.1. Baumbilanz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein Baumaufmaß vorgenommen. Insgesamt befinden sich im Plangebiet 73 Gehölze, als Gruppe oder Solitär, die durch die Baumschutzsatzung geschützt sind. Darüber hinaus wurde eine Beurteilung des Zustands und der Erhaltungswürdigkeit der Bäume vorgenommen (P. Strotkötter, Hannover). Die Bestandsaufnahme wurde am 24.03.2017 vorgenommen, einzelne Nachkontrollen wurden durchgeführt.

Aus dem Ergebnis der Begutachtung werden anschließend der Gesundheitszustand und Entwicklungstrend, Stand- und Bruchrisiko, Einfluss auf das Baumumfeld sowie die Erhaltungswürdigkeit bewertet. Im Wesentlichen werden im Rahmen der 5-teiligen Bewertung Gesamtschätzungen der Einzelgehölze vorgenommen und entsprechende Maßnahmen empfohlen bzw. abgeleitet.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es sich bei der überwiegenden Anzahl der untersuchten Gehölze um altersgerecht vitale Gehölze handelt. Die im Bereich des Biergartens stehenden prägnanten "Altbäume", welche u.a. die historische Bedeutung dieses Ensemble prägen, weisen vereinzelt Vorschäden auf. Bei den Gehölzen im östlichen (zur B3) und nördlichen (Mühlenholzweg) Untersuchungsgebiet handelt es sich überwiegend um leicht eingeschränkte, vitale Bäume. Im Rahmen der Fällung dieser ehemals waldähnlichen Bestände ist es auch zu Schäden an den noch verbliebenen Einzelgehölzen gekommen (Grob- und Starkastausbrüche). Diese Fläche ist teilweise stark von Bauschutt und Müll durchsetzt.

Im Rahmen der weiteren Bauleitplanung wird empfohlen, die Einzelgehölze in Überdeckung mit den geplanten Baukörpern zu bringen. Grundsätzlich sollte angestrebt werden, die prägnanten Solitärgehölze im Bereich des Landweherschänke-Biergartens sowie im nördlichen und östlichen Teil des Untersuchungsgebiets dauerhaft zu erhalten. Der in unmittelbarer Garagennähe stehende sehr prägnante Mammutbaum sowie weitere benachbarte Gehölze weisen keine Vorschäden auf, was für einen Erhalt spricht. Demgegenüber sind die südlich des Gebäudes Göttinger

Chaussee 273 (Steinmetzbetrieb) stehenden, eher hainartigen Bestände differenziert zu beurteilen. Vielfach handelt es sich um relativ junge Gehölze, welche im Rahmen der Sukzession entstanden sind. Auch in diesem Fall dürfte es problematisch sein, schon auf Grund der starken Höhendifferenzen zwischen Straßen- und Grundstücksniveau, den dauerhaften Erhalt im Rahmen einer Bebauung sicherzustellen.

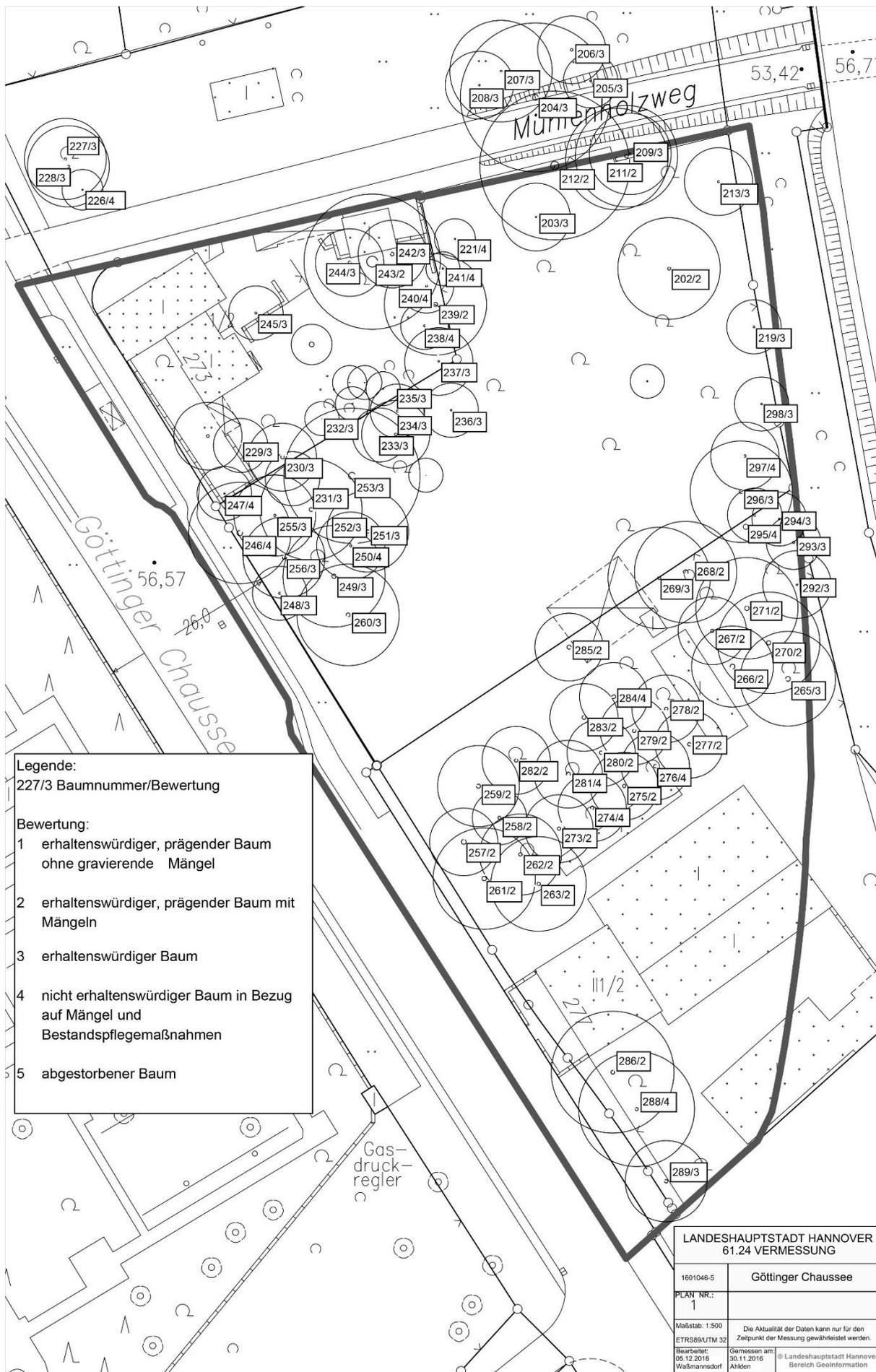
In der Bewertung wurden die Bäume in 4 Klassen eingeteilt. Aus fachlicher Sicht wird grundsätzlich empfohlen, die in der Gesamteinschätzung mit 4 bewerteten Gehölze als disponibel anzusehen, da die weitere Entwicklung als eingeschränkt beurteilt wird und der Erhalt unter Kosten/Nutzen-Aspekten problematisch einzuordnen ist. Die mit 3 bewerteten Gehölze zeigen in Einzelfällen eine eingeschränkte Vitalität, Vorschäden oder eine ungünstige Prognoseentwicklung, so dass diese in den Abwägungsprozess "Erhalt bzw. Fällung" einbezogen werden sollten, auch wenn sie grundsätzlich als erhaltenswürdig beurteilt werden. Demgegenüber sind die weiteren Gehölze der Vitalitätsstufen 1 und 2 deutlich günstiger einzuschätzen, auch wenn nicht alle Einzelgehölze als prägend angesehen werden können. Besonders wertgebend sind die Ulmenvorkommen im Plangebiet, deren Bestände mit wenigen Ausnahmen (Einstufung in Klasse 4) ohne Einschränkungen zu sichern sind. Der Bebauungsplan berücksichtigt die erhaltenswerten Bäume, indem im Bereich des Biergartens sowie auf Teilen der östlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze "Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt wird. Darüber hinaus wird die Linde (s. nächste Seite, Baum Nr. 286) südlich der Landweherschänke als Einzelbaum zur Erhaltung festgesetzt, da sie das Ensemble der Gebäude der Landweherschänke ortsbildprägend ergänzt.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann noch nicht benannt werden, ob und ggf. welcher Baumbestand erhalten werden kann, da noch keine konkreten Planungen vorliegen. Bei voller Ausnutzung der Planung müssten 29 Bäume gefällt werden. Insgesamt könnten somit mindestens ca. 60 % der Bestandsbäume innerhalb des Geltungsbereichs erhalten werden.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover Anwendung finden. Über zu entfernende Bäume ist im Rahmen eines Fällantrags zu entscheiden und Ersatzpflanzungen sind dann durchzuführen. Diese sollen möglichst im Plangebiet, sofern dies nicht oder nur teilweise möglich ist, möglichst in unmittelbarer Nähe erfolgen.

Bei der Fällung von Bäumen sind neben den Vorschriften der Baumschutzsatzung auch die artenschutzrelevanten Bestimmungen (§§ 44 und 45 BNatschG) zu beachten. Daher wird empfohlen, mögliche Fällungen in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen.

Für verbleibende Gehölze sind Schutzmaßnahmen nach Maßgabe der DIN 18920 – „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ – vorzusehen. Es sollte grundsätzlich gelten, dass ein individueller Flächenschutz - mindestens Kronentraufbereich des jeweils zu schützenden Baums – einem optimierten Baumschutz entspricht. Es wird empfohlen eine Fachfirma mit der vorbereitenden Ausführung der baumpflegerischen Schutz-, Sicherungs- und Pflegemaßnahmen zu beauftragen.



**Legende:**  
 227/3 Baumnummer/Bewertung

**Bewertung:**

- 1 erhaltenswürdiger, prägender Baum ohne gravierende Mängel
- 2 erhaltenswürdiger, prägender Baum mit Mängeln
- 3 erhaltenswürdiger Baum
- 4 nicht erhaltenswürdiger Baum in Bezug auf Mängel und Bestandspflegemaßnahmen
- 5 abgestorbener Baum

<b>LANDESHAUPTSTADT HANNOVER 61.24 VERMESSUNG</b>	
1601046-5	Göttinger Chaussee
PLAN NR.: 1	
Maßstab: 1:500	Die Aktualität der Daten kann nur für den Zeitpunkt der Messung gewährleistet werden.
ETRS89/UTM 32	
Bearbeitet: 05.12.2016	Gemessung am: 30.11.2016
Waßmannsdorf	© Landeshauptstadt Hannover Bereich Geoinformation

### 5.2.2. Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes nach § 39 und § 44 BNatSchG zu beachten sind.

Zur Beurteilung der artenschutzrelevanten Belange wurde vom Büro Dr. E. Denker (Uetze, 2017) ein Gutachten zur „Erfassung von Vögeln, Fledermäusen und Biotoptypen“ für den Bebauungsplan Nr. 1845 angefertigt. Großräumig betrachtet liegt das Untersuchungsgebiet (UG) genau zwischen dem Ricklinger Holz und dem Stadtfriedhof Ricklingen. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben.

Zur Erfassung der Avifauna wurden 5 Begehungen zwischen dem 14.04. und 18.06.2017 durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet bietet nur einer relativ geringen Zahl von Vogelarten die Grundlage zu einem Brutrevier. Keine der angetroffenen Arten (Ringeltaube, Kohlmeise, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke, Zaunkönig, Amsel, Singdrossel, Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Buchfink) steht auf der Roten Liste Niedersachsen (RL NDS). Auch unter den Gastvögeln - Vögel, die das UG nur zeitweilig aufsuchten - gab es keine gefährdete Art.

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte an 3 Terminen zwischen dem 20.06. und 13.08.2017. Während der Erfassungen konnten 5 Fledermausarten über dem UG festgestellt werden – der Große Abendsegler, der Kleine Abendsegler, die Wasserfledermaus, eine Bartfledermausart und die Zwergfledermaus. Für die angetroffenen Fledermäuse konnte keine aktuelle direkte Nutzung der Bäume des UG als Sommerquartier nachgewiesen werden. Das UG ist nur für die Zwergfledermaus ein häufig genutztes Jagdgebiet. Auch über die gesamte Nacht betrachtet wird es nur wenig von Fledermäusen genutzt.

Insgesamt gesehen ergeben sich im Hinblick auf Vögel nur insofern planungsrelevante Einschränkungen, als dass die Fällung von Bäumen nicht im Frühjahr / Sommer passieren sollte, um die Zerstörung von Nestern zu vermeiden. Gleiches gilt im Hinblick auf Fledermäuse, die möglicherweise ein Sommerquartier in einer Höhle oder Nische in den Bäumen beziehen könnten. Da einige Bäume im ehemaligen Biergarten Ritzen, Spalten sowie eine Spechthöhle aufweisen, die auch als potentiell Winterquartier für Fledermäuse in Frage kommen, sollten diese Bäume vor einer Fällung im Herbst auf einen möglichen Besatz durch Fledermäuse untersucht werden.

Im Untersuchungsgebiet wurde eine Biotoptypenkartierung nach v. Drachenfels vorgenommen. Dabei wurden keine geschützten Biotope im UG festgestellt.

### 5.3. Klima und Luft

Zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt seit Mai 2011 der Luftqualitätsplan Hannover als ergänzende Information zu dem im Jahr 2007 vom Rat der Landeshauptstadt Hannover beschlossenen Luftreinhalte-Aktionsplan vor. Untersucht wurde auf der Grundlage von Modellrechnungen im Sinne eines „Worst-Case-Szenarios“ die räumliche Ausprägung der vom Hauptverkehrsnetz Hannovers ausgehenden Luftschadstoffe während einer austauscharmen Wetterlage bei Einrichtung einer Umweltzone.

Dargestellt werden die Immissionsfelder exemplarisch für den Parameter Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub> / Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> als Jahresmittel). Danach weist nur der Knotenpunkt Göttinger Chaussee / B3 eine potentiell hohe NO<sub>2</sub>-Belastung auf (Immissionsbelastung: ≤ 40 µg/m<sup>3</sup>). Dieser wurde bereits zugunsten der neuen, nördlich des Plangebiets gelegenen Anschlussstelle aufgegeben. Für die anderen Bereiche in der Umgebung und das Plangebiet selbst werden dagegen geringere, z.T. unterdurchschnittliche NO<sub>2</sub>-Belastungen aufgezeigt. Die durch die Planung ausgelösten Veränderungen lassen nicht erwarten, dass die zulässigen Grenzwerte erreicht werden.

Die Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Landeshauptstadt Hannover (Stand 2006) stellt das Plangebiet zum Teil als Siedlungsraum mit geringer Belastung, aber auch als Grün- und Freiflächen mit sehr geringer Bedeutung für die Kaltluftlieferung dar.

Die Fachkarte Klimaanpassung (2013) weist neben dem Ricklinger Stadtfriedhof im Westen und dem Ricklinger Holz im Osten einen kleinen Bereich im Nord-Osten des Plangebiets als Kaltluftliefergebiet aus, wobei die Kaltluftbahnen von Süd-Ost kommend nach Nord-West verlaufen.

#### **5.4. Wärmeversorgung und allgemeiner Klimaschutz**

Mit der Zielsetzung bis zum Jahr 2020 den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um 40 % zu senken (Basis 1990), hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover die Umsetzung des Klimaschutzaktionsprogramms 2008-2020 im Dezember 2008 beschlossen (DS Nr. 1688/2008). Die Standards zum ökologischen Bauen im kommunalen Einflussbereich (Ökologische Standards) sind Bestandteil des entsprechenden Fachprogramms. Der allgemeine Klimaschutz erhält dadurch ein besonderes Gewicht. Die ökologischen Standards sind bei der städtebaulichen Planung und bei der Objektplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Die Gestaltung des Bebauungsplans soll dazu beitragen, die zusätzlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen neuer Baugebiete möglichst gering zu halten. Das effektivste Mittel für den allgemeinen Klimaschutz ist langfristig den Energieverbrauch soweit wie möglich durch den Bau von energetisch hocheffizienten Gebäuden zu vermeiden, die deutlich höhere Anforderungen u.a. an die Wärmedämmung stellen, als dies gesetzlich vorgeschrieben ist. Grundsätzlich können die Auswirkungen auf das globale Klima durch die Umsetzung einer energieeffizienten Bauweise und den Einsatz von Fernwärme oder erneuerbaren Energien erheblich gemindert werden.

Hinsichtlich energetischer Fragen sowie Dach- und Fassadenbegrünung können sich Bauherren bei der Klimaschutzleitstelle der Stadt Hannover beraten lassen. Dabei werden u.a. die lokalen Fördermöglichkeiten des Klimaschutzfonds proKlima angeboten. Kommunale Fördermittel stehen z.B. für eine Passivhausbauweise und eine entsprechende Qualitätssicherung zur Verfügung.

Die Dachbegrünungspflicht für Flachdächer von Neubebauungen ist im Bebauungsplan pauschal festgesetzt. Einzelheiten regelt § 3 der textlichen Festsetzungen. Für die Nutzung von Solarenergie sind Südorientierung, Verschattungsvermeidung und solartechnisch geeignete Dächer bzw. Fassaden bei der statischen Planung zu berücksichtigen.

#### **5.5. Boden**

##### **5.5.1. Baugrund**

Laut der Baugrundkarte der Landeshauptstadt Hannover (Ausgabe A – Baugrund) befindet sich das Plangebiet im Grenzbereich zwischen Lehm, z.T. grob- bis feinsandig, bis 3 m mächtig über kiesigem Sand, gleich Niederterrasse der Leine, und Geschiebelehm bis 2 m mächtig über Kies. Mehrere vor dem Plangebiet durchgeführte Aufschlussbohrungen beschreiben den Untergrund mit überwiegend sandige Schichten mit schwach bis deutlichen Lehmeinlagerungen. Durch die vormals gewerbliche Nutzung ist in dem Untersuchungsgebiet mit künstlicher Auffüllung zu rechnen.

Die ingenieurgeologische Karte des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie beschreibt das Plangebiet mit nicht bindigen, grobkörnigen Lockergesteinen, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert. Die weiteren Informationen weisen hier Fluss- und Schmelzwasserablagerungen aus Sand und Kies mit einer guten Tragfähigkeit auf. Die höchste und vorherrschende Bodenklasse wird im gesamten Plangebiet mit Bodenklasse 4 (mittelschwer lösbare Bodenart) angegeben.

##### **5.5.2. Grundwasser**

Die Grundwasserkarte Hannover weist das Gebiet mit Grundwasser in verschiedener Tiefenlage, teils in schluffigen Sanden und Kiesen bzw. sandigen Schluffen mit Zwischenlagen von Tonen und Geschiebelehm oder Geschiebemergel, weithin unter einer Decke von solchen aus. Häufig

sind mehrere Grundwasserstockwerke anzutreffen, wovon das obere besonders niederschlagsabhängig, jedoch für die Bauplanung höchst wichtig ist.

Für das Plangebiet können zwei Grundwassermessstellen (Ricklinger Holz und Göttinger Chaussee 277) herangezogen werden. Eine Interpolation aller gemessenen Grundwasserstände im Umfeld ergibt für das Plangebiet folgende Werte:

- Geländehöhe: 56,10 m ü.NN
- Maximaler Grundwasserstand: 53,96 m ü.NN
- Mittlerer Grundwasserstand (1994-2004): 53,0 m ü.NN
- Grundwasserflurabstand b. max. GW. 2,14 m
- Grundwasserflurabstand b. mittl. GW: 3,10
- Grundwasserfließrichtung: Osten

Bei Bauarbeiten werden in der Regel keine großen Wasserzutritte erwartet. Dennoch erfolgt folgender allgemeiner Hinweis:

Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5000 m<sup>3</sup>).

In diesem Gebiet kann es in den feuchten Monaten (meistens Februar bis April) zu einem Grundwasserflurabstand von weniger als 2,5 m unter Geländeoberkante kommen. Dieses ist bei der Planung von unterkellerten Gebäuden zu beachten. Hier sind konstruktive Maßnahmen gegen Kellervernässung (weiße Wanne, o.ä.) vorzusehen. Ein Ableiten des hoch anstehenden Grundwassers mittels Drainagen in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig.

### 5.5.3. Altlasten

Umliegend an den Geltungsbereich besteht der Verdacht auf bis zu 1,9 m mächtige künstliche Auffüllungen. Derartige Auffüllungen zeichnen sich u.a. durch Beimengungen an Ziegel und Schlacke aus. Häufig sind sie mit Schwermetallen und/oder PAK (Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen) belastet.

Das Plangebiet liegt laut Verdachtsflächenkataster auf einem Altstandort (AS.54302), bei denen es sich um einen Natursteinbetrieb handelt. Im Norden und im Süden grenzt jeweils ein Altstandort an das Plangebiet an. Im Norden handelt es sich um einen Steinmetzbetrieb (AS.61705) und bei dem Altstandort im Süden um eine ehemalige Tankstelle (AS.3707). Dieser Standort wurde im Zuge der Trassenvorbereitung für die Bundesstraße 3 durch einen unmittelbar für den Bau bedingten Bodenaustausch saniert. Die entsprechenden Arbeiten wurden von der Region Hannover begleitet und sind unter dem Begriff "Erkundete Fläche" (EF) Nr. 848 dokumentiert.

Lediglich eine kleine Teilfläche dieses Standorts gelangt am Südende in den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Da für den betreffenden Bereich keine Erkenntnisse in Form von Bodenuntersuchungen vorlagen und oben genannte Verdachtsmomente bestanden, wurde eine historische Recherche (ifab – Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz, Bremen, Juli 2017) inklusive eines Untersuchungskonzepts für eine orientierende Untersuchung erstellt. Aus dieser Recherche lassen sich unterschiedliche frühere Nutzungen der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Grundstücksbereiche ableiten (Gewächshäuser, Heizhaus, Heizölbatterietank u.a.). Für den Steinmetzbetrieb konnte in der Historischen Recherche eine radiologische Belastung zunächst nicht ausgeschlossen werden. Die daraufhin erstellte Prüfung der Historischen Recherche in Bezug auf diesen radiologisch altlastenrelevanten Standort (PCC – Nuclear Control & Consulting GmbH) hat jedoch zum Ergebnis, dass keine radioaktiven Altlasten am Standort zu erwarten sind. Ein weiteres Ergebnis der Historischen Recherche ist, dass im gesamten Plangebiet mit anthropogenen Auffüllungen zu rechnen ist. Diese Ergebnisse bzw. die daraus ggf. resultierenden Ge-

fährdungen erfordern eine Untersuchung des gesamten Areals im Hinblick auf die geplante Nutzung, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Auf dieser Grundlage sind Orientierende Untersuchungen inkl. Gefährdungsabschätzung und Bewertung gemäß den Bodenwerten für die Bauleitplanung erforderlich. Da es sich um komplexe altlastenrelevante Fragestellungen handelt, wurde mit der Durchführung ein qualifiziertes Ingenieurbüro beauftragt (Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH). Die aktuell durchgeführten Untersuchungen (Orientierende Untersuchung) werden zeigen, ob eine Beeinträchtigung vorhanden ist und ob man diese ggf. beseitigen kann. Die Ergebnisse der Orientierenden Untersuchung stehen noch aus, werden aber zum Satzungsbeschluss vorliegen und soweit nötig, in die Planung einfließen. Nach aktuellem Kenntnisstand ist es jedoch unwahrscheinlich, dass eine gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht möglich sein wird.

Des Weiteren liegen der Region Hannover für den südlichen Bereich des Plangebiets Informationen zu Sonderabfallakten vor.

#### **5.5.4. Kampfmittel**

Auf den zur Verfügung stehenden Luftbildern ist keine Bombardierung im Grundstücks- und Trassenbereich erkennbar. Daher sind keine Sondierungsmaßnahmen erforderlich.

### **6. Gutachten**

Die in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnten Gutachten wurden geprüft. Die Landeshauptstadt Hannover schließt sich den Ergebnissen der Gutachten an. Diese können in den Geschäftsräumen der Stadtverwaltung, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung eingesehen werden. Im Einzelnen sind dies:

- **Artenschutz**
- **Historische Recherche**
- **Prüfung der Historischen Recherche auf einen radiologisch altlastenrelevanten Standort in der Göttinger Chaussee**

### **7. Kosten für die Stadt**

Der Landeshauptstadt Hannover entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für den Ausbau der Göttinger Chaussee sind nicht bebauungsplanbedingt, sondern entstehen durch die Stadtbahnverlängerung nach Hemmingen.

Begründung des Entwurfes aufgestellt  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Januar 2018

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

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12 / 10.01.2018