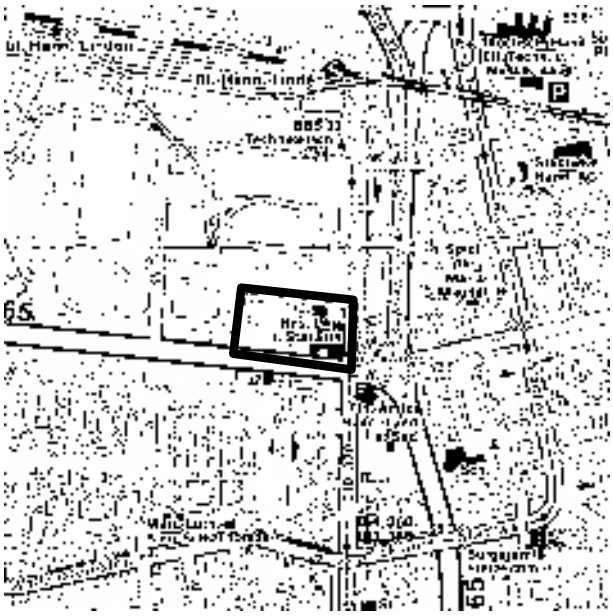
B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 1646
- Telefunken -



Stadtteil: Ricklingen

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Fläche, die umschlossen wird von der Göttinger Chaussee, Bückeburger Allee (B65), West- und Ostgrenze des Grundstücks Göttinger Chaussee 76/76A.

1 Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist Teil eines größeren zusammenhängenden Industrie- und Gewerbegebietes, das sich über Ricklingen hinaus bis in die Stadtteile Bornum und Linden-Süd erstreckt. Das traditionelle Industriegebiet wurde bis in die 80er Jahre intensiv genutzt. Seit den 90er Jahren vollzieht sich ein Wandel. Die industrielle Fertigung ist rückläufig und die ehemaligen Produktionshallen werden als Lager oder Werkstätten von kleineren Fremdfirmen genutzt. Im Jahr 1998 verließ die Firma Thomson (Telefunken) das Gelände. Seit dem werden die vorhandenen Bürostrukturen durch eigenständige Verwaltungen, die keine Verbindung zu den vorhandenen gewerblichen Strukturen haben, genutzt. Die ehemaligen Produktionsstätten werden als Lager, Museum, Büros und Fitnessstudio genutzt.

Von dem Grundstückseigentümer werden Planungen für einen Büro- und Verwaltungsstandort verfolgt. Hierfür ist es erforderlich das Gelände städtebaulich - insbesondere hinsichtlich der Baumassen - neu zu ordnen und steuernd einzugreifen.

Das Plangebiet liegt im Bereich der 166. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese stellt für das Plangebiet gewerbliche Baufläche dar und ist am 15.01.2003 in Kraft getreten. Weiter ist entlang der Göttinger Chaussee und der Bückeburger Allee eine Kennzeichnung zur Notwendigkeit von Immissionsschutz eingetragen. Östlich der Göttinger Chaussee und südlich der Bückeburger Allee stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dar. Die Bückeburger Allee ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2 Städtebauliche Ziele

2.0 Örtliche Situation /Planungsgeschichte

Prägend für den Standort selber ist zunächst das markante blaue VII-geschossigen Verwaltungsgebäude an der Ecke Göttinger Chaussee / Bückeburger Allee.

Entlang der Göttinger Chaussee setzt sich ein IV- geschossiger Ziegelbau fort, in dem auch Büros untergebracht sind. Bei den dahinter liegenden Gebäuden handelt es sich im Wesentlichen um zwischengenutzte ehemalige Produktionsgebäude, Lager und Garagen, die mittelfristig durch Neubauten ersetzt werden sollen. Im Jahr 2003 wurde bereits die Halle 1 abgerissen und durch ein VI- geschossiges Bürogebäude ersetzt.

Die Fläche nördlich des Plangebietes wird in Teilbereichen industriell durch einen metallverarbeitenden Betrieb genutzt. Östlich der Göttinger Chaussee liegt angrenzend ein Wohngebiet, das durch die Lage nahe dem Ricklinger Kreisel durch Verkehrslärm belastet ist.

Der direkt südlich der Bückeburger Allee/ B65 angrenzende Bereich wird geprägt durch sehr heterogene Nutzungen, wie eine Tankstelle, vereinzelte Wohngebäude, sowie durch zwei Infrastruktureinrichtungen (Kita und Jugendzentrum), die sich aufgrund ihrer Gebäudekonzeption von der B 65 abwenden und von Süden erschlossen werden.

Das Plangebiet ist durch die Bückeburger Allee und die Friedrich Ebert-Allee vom Stadtteil abgeschnitten und nur unter Benutzung von 2 Lichtsignalanlagen erreichbar.

In den letzten Jahren entwickelte sich das Plangebiet von einem Produktionsstandort mit eigener Verwaltung zu einem Bereich mit verschiedensten Verwaltungen und Büros ohne Verbindung zu den vorhandenen gewerblichen Strukturen.

Diese Entwicklungsansätze machen es nun erforderlich, bei der weiteren Entwicklung zu einem Bürostandort gestaltend einzugreifen.

Für das Gebiet zwischen Schlorumpfsweg und Bückeburger Allee besteht ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1327 aus dem Jahre 1999, der für den gesamten Bereich Gewerbe- und Industriegebiete vorsieht und Einzelhandel grundsätzlich ausschließt. In einem Teilgebiet davon wird mit diesem Bebauungsplan neues Baurecht geschaffen. Bisher müssen Bauvorhaben sich in diesem Bereich gemäß §34 BauGB in die Umgebung einfügen.

2.1 Städtebauliches Konzept

Planerisches Ziel ist es, an diesem verkehrlich gut erschlossenen Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Aufwertung und für eine Umnutzung zu einem hochwertigen arbeitsplatzintensiven Bürostandort zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept, auf dem dieser Bebauungsplan basiert, sieht ergänzend zu dem vorhandenen VII- geschossigen Bürogebäude, das als Solitär im Eckbereich Göttinger Chaussee steht, entlang der Bückeburger Allee eine geschlossene VI- VIII geschossige geschlossene Bürobebauung vor.

Nördlich angrenzend ergeben sich 2 größere flexibel nutzbare Baufelder, auf denen bis zu VI-geschossige Verwaltungsgebäude möglich sind.

Die beiden südlichen Baugrenzen weichen nach Norden asymmetrisch zurück. Diese Raumaufweitung leitet über zu einem großzügigen Innenhof, der als Zäsur die Bauflächen gliedert. Als nördliche Begrenzung dieses Innenhofes befindet sich ein ehemaliges III- geschossiges Wirtschaftsgebäude, das umgenutzt und erhalten bleiben soll. Damit im Rahmen dieser Bestandssicherung gewisse planerische Spielräume verbleiben, ist für diesen Bereich, der auch das nördlich angrenzende Gebäude der ehemaligen Sprinkleranlage umfasst, eine IV- geschossige Bauweise festgesetzt. In gleicher Weise sind die vorhandenen IV- bis V- geschossigen Bürostrukturen entlang der Göttinger Chaussee im Bestand festgesetzt.

Ziel der Planung ist der Erhalt der bereits vorhandenen weiterhin nutzbaren Bausubstanz bei einer gleichzeitig möglichst großen Flexibilität für eine zukünftige Neubebauung.

Der ruhende Verkehr soll überwiegend in einem Parkhaus untergebracht werden. Dieses maximal IV- geschossige Parkhaus kann entlang der nördlichen Grenze gleichzeitig die möglichen Emissionen von Norden abschirmen. Die Gebäude sind insgesamt so angeordnet, dass sich

das Gebiet selbst vor den angrenzenden Immissionsquellen (B65, Industriegebiet) schützt. Das Konzept geht mit seiner Baumasse über das zurzeit mögliche Maß der baulichen Nutzung, das sich gemäß §34 BauGB hier einfügen würde, hinaus.

Dieses Konzept verfolgt das Ziel, eine allgemein und langfristig sinnvolle Flächennutzung (Rahmen) und tragfähige Erschließung für das Gebiet festzuschreiben, die möglichen Veränderungen Rechnung trägt und auch die derzeitigen Nutzungen weiterhin zulässt. So sind auch weiterhin produzierende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe zulässig, soweit sie nicht erheblich belästigen.

2.2 Gewerbegebiete

Im Plangebiet wird ein Übergang von den westlich und nördlich gelegenen Industriegebieten zu den Wohngebieten östlich der Göttinger Chaussee und südlich der Bückeburger Allee geschaffen. Hier sollen gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden. Die Störanfälligkeit und Störwirkung der Nutzungen werden so nach Westen und Norden gestaffelt. Direkt angrenzend an die empfindlicheren Nutzungen, also entlang der Bückeburger Allee und der Göttinger Chaussee wird daher ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Hier sind nur solche Nutzungen zulässig, die hinsichtlich ihres Störgrades in einem Mischgebiet zulässig wären. Diese Festsetzung entspricht der planerischen Umsetzung der dargestellten Kennzeichnung zur Notwendigkeit zum Immissionsschutz im Flächennutzungsplan.

Es ist städtebauliches Ziel, die Infrastruktur der Stadtteile zu erhalten und zu stärken, um die wohnungsnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu gewährleisten und den Einkaufsverkehr gering zu halten. Im Stadtteil befinden sich in gut erreichbarer Lage Nahversorgungs- und Einkaufsbereiche (z. B. Ricklinger Stadtweg). Diese sollen nicht durch eine Zusammenballung von Einzelhandel im Plangebiet gefährdet werden. Daher sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen.

Von diesem grundsätzlichen Ausschluss soll jedoch für kleinere Läden, die zur Deckung des täglichen Grundbedarfs der im Gewerbegebiet Beschäftigten dienen, abgewichen werden. Vom Plangebiet aus sind Nahversorger fußläufig nur unter Überwindung der Göttinger Straße zu erreichen. Der zurzeit vorhandene Kiosk oder ein anderer den Bürostandort versorgender Laden soll auch in den neuen Gebäuden ausnahmsweise zulässig sein.
Weiter soll der Verkauf an Endverbraucher ausnahmsweise zulässig sein, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht. Somit wird das städtebauliche Ziel, Infrastruktur zu erhalten und Verkehr gering zu halten, erreicht.

Entsprechend den städtebaulichen Zielen als arbeitsplatzintensiver Büro- und Gewerbestandort sollen Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Außerdem sind sie wegen dem nächtlichen Störungspotenzial gegenüber der Wohnbebauung im Bereich Göttinger Chaussee unerwünscht.

Tankstellen sollen hier ebenfalls ausgeschlossen werden, da zum einen 2 Tankstellen an der Bückeburger Allee vorhanden sind und der Charakter einer autoorientierten „Ausfallstraße“ nicht weiter gefördert werden soll. Zum anderen ist die Tankstellennutzung flächenextensiv und mit wenigen Arbeitsplätzen verbunden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0.6 liegt im Rahmen der Werte, die der §17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgibt.

Da das Gelände gut zu erreichen ist, soll auch eine intensive Nutzung ermöglicht werden. Daher wird für den hier vorgesehenen Bürostandort eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt, was der Obergrenze gemäß §17 BauNVO entspricht.

Die vorhandenen mehrgeschossigen Gebäude sollen -soweit möglich- in ihrem Bestand gesichert werden. Der Bebauungsplan sieht entlang der Göttinger Chaussee eine IV- geschossige Bebauung vor. Entlang der Bückeburger Allee von der Göttinger Chaussee aus nach Westen sieht die Planung einen V bis VIII- geschossigen Gebäuderiegel vor. Durch dieses Gebäude können die dahinter liegenden Bauflächen von Verkehrsemissionen abgeschirmt werden, der Bebauungsplan setzt daher geschlossene Bauweise fest.

In den dahinter liegenden Bereichen sind IV- bis VI- geschossig bebaubare Bereiche vorhanden.

Die geplanten Nutzungen erfordern eine große Zahl an Einstellplätzen, so dass auf dem Grundstück ein Parkhaus erforderlich wird. Dies ist an der nördlichen Grundstücksgrenze mit II bis IV Vollgeschossen vorgesehen. Die Freibereiche können so weitgehend von Fahrzeugen freigehalten werden. Der größte Teil des Ziel- und Quellverkehrs wird zu diesem Gebäude führen, daher soll dies an die Grundstückskante zum emittierenden Nachbarn im Norden gebracht werden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Zufahrten kann dies mit sehr sparsamem Flächenverbrauch erschlossen werden. An der nördlichen Grenze grenzt ein Industriebetrieb mit einer Brandwand an. Diese hält ca. 2 m Abstand und ist mit Notausgängen versehen. Der Fluchtweg wird durch die neue Bebauung nicht verändert, da hier auch bisher Grenzbebauung vorhanden war. Durch die Kubatur des Parkhauses werden mögliche Emissionen von den nördlich gelegenen Industriebetrieben abgeschirmt. Aus diesen Gründen wird eine Grenzbebauung wie sie im gesamten Gebiet zwischen Schlorumpfsweg und Bückeburger Allee vorhanden ist, vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt daher eine Baulinie und geschlossene Bebauung fest.

Das 7- geschossige Hochhaus an der Ecke Göttinger Chaussee / Bückeburger Allee steht sehr dicht an der Bückeburger Allee. Diese enge Nachbarschaft mit der Bundesstraße 65 ist historisch gewachsen. Nach dem Bundesfernstraßengesetz ist beiderseits der Fahrbahn eine Bauverbotszone von 20 m zu beachten. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies mit seinen Baugrenzen. Folge dieser Festsetzung ist, dass einige vorhandene Gebäude, dazu gehört auch das vorgenannte Hochhaus, ganz oder teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche liegen. Für diese Gebäude gelten die Grundsätze des Bestandschutzes. Durch diese Festsetzungen verschlechtert sich die baurechtliche Situation des Grundstücks nicht, da auch bei Bauvorhaben gemäß §34 BauGB diese Bauverbotszone zu beachten ist.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks sind weitere Gebäude vorhanden, die nicht von der überbaubaren Fläche berücksichtigt sind. Das Bebauungskonzept ist mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt; dazu gehört auch die überbaubare Fläche. Für diese Gebäude gelten die Grundzüge des Bestandschutzes.

Begrünung / Aufenthaltsqualität

Es ist Ziel, in Gewerbegebieten stadtgestalterische Aspekte stärker zu berücksichtigen, um so die Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen für die dort arbeitenden Menschen und Besucher zu verbessern und positive Auswirkungen auf das Ortsbild zu erzielen. Mit der Ausweisung von Pflanzstreifen und einer entsprechenden Begrünung auf den Grundstücks(teil)flächen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, soll eine Verbesserung der städtebaulichen Situation erreicht werden.
Entlang der Bückeburger Allee sind zahlreiche Büsche und Bäume vorhanden. Diese stehen innerhalb der 20m-Bauverbotszone. Dadurch ergibt sich ausreichend Abstand zwischen den Baugrenzen und den Bäumen. Diese, sowie jene nicht überbaubaren Flächen entlang der Göttinger Chaussee, werden als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Für die geplante Eingrünung sind diese Flächen mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum und 10 standortheimischen Sträuchern pro 100 m² zu bepflanzen. Bei dem bisherigen baurechtlichen Zustand waren auf diesen Flächen Nebenanlagen zulässig. Das Bebauungskonzept, welches mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt ist, sieht in Kenntnis der Einschränkung der Bebaubarkeit den Pflanzstreifen vor.

Weiterhin ist die dauerhafte und flächendeckende Begrünung von Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 20º in den Gewerbegebieten vorgeschrieben. Ausnahmen sind nur möglich, wenn eine Begrünung dem Nutzungszweck widersprechen oder zu technisch oder wirtschaftlich unangemessenem Aufwand führen würde. In diesen Ausnahmefällen sind jedoch mindestens 25 % der Dachflächen zu begrünen. Durch eine Dachbegrünung kann ein kleiner aber durchaus wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Umwelt geleistet werden. Zu den Vorteilen zählen:
- das Verbessern kleinklimatischer Verhältnisse und Förderung des Luftaustausches
- das Bilden von Nahrungs-, Brut - und Ruheplätzen für zahlreiche Tiere
- das Speichern von Regenwasser
- die Verbesserung der Wärmedämmung.
- das Binden von Feinstaub

Den tlw. als Nachteil aufzuführenden höheren Herstellungs- und Unterhaltungskosten steht eine Verlängerung der Lebensdauer der Dächer gegenüber.

Werbeträger /-Pylone

In letzter Zeit ist festzustellen, dass Betriebe durch besonders hohe Werbeträger auf sich aufmerksam machen. Das ausschließliche Ziel der Werbeträger ist es dabei, durch Höhe, Leuchtkraft und Größe weit in das Umfeld hineinzuwirken. Ab einer gewissen Höhenentwicklung würden sie ihre Wirkung weit über das gewerblich geprägte Gebiet hinaus entfalten. In diesem Fall bedeutet das: in die dicht bewohnten Bereiche des angrenzenden Stadtteils Oberricklingen hinein. Damit wäre die Werbung in solchen Bereichen stark wahrnehmbar, für die die NBauO begründeterweise erhebliche Beschränkungen für Werbeanlagen ausspricht. Weiter kann dies zu einer unerwünschten Veränderung des vorhandenen Orts- bzw. Landschaftsbildes führen. Dies soll vermieden werden.

Gebäude, die eine Höhe von 12 m erreichen, sind in Industrie-, Gewerbe- und Kerngebieten ganz überwiegend Bürogebäude, auf deren Fassade Werbeanlagen schon wegen der notwendigen Fenster in ihrer Ausdehnung und Leuchtkraft begrenzt sein müssen. Dadurch erhalten sie eine erkennbar dem Gebäude untergeordnete Funktion und ihre Fernwirkung ist zwangsläufig begrenzt.

Die festgelegte Maximalhöhe der Werbepylone orientiert sich an der Höhe des an der Göttinger Chaussee vorhandenen III bis IV- geschossigen Wohnungsbaus. Sie bleibt damit unter der Gebäudehöhe, die im Gebiet möglich ist. Durch die Möglichkeit Werbeanlagen als Pylone oder als Aufbauten auf Gebäuden bis zu einer Gesamthöhe von 12 m zu errichten wird einerseits den Belangen des Gewerbes Rechnung getragen und andererseits die beschriebenen übergreifenden negativen Auswirkungen weitgehend vermieden.
Selbständige Werbeanlagen, d.h. solche, die nicht an der Stätte der Leistung stehen, sollen nur als Ausnahme zugelassen werden dürfen, um zu verhindern, dass die Erscheinungsform des Baugebiets durch Werbemasten eine unerwünschte Prägung erhält.

2.3 Verkehr

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Bückeburger Allee (B 65) und westlich der Göttinger Chaussee. Es ist über das Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt unmittelbar zu erreichen. 3 Zufahrten führen auf das Gelände: 2 von der Göttinger Chaussee und eine im Westen des Grundstücks direkt von der Bückeburger Allee. Die südliche Zufahrt an der Göttinger Chaussee, die heute die Haupteinfahrt ist, wird nach Realisierung des Gesamtprojektes nur noch als Behelfs- und Notdurchfahrt dienen.

2.3.1 Verkehrsituation

Die Bückeburger Allee, die Frankfurter Allee und die Friedrich- Ebert- Straße weisen einen 4-spurigen Querschnitt auf. Die höhengleichen Knotenpunkte sind signalgeregelt, wobei die Lichtsignalanlage am Ricklinger Kreisel und am Knotenpunkt Bückeburger Allee / Göttinger Chaussee koordiniert sind. Nach Verkehrszählungen des Bundes aus dem Jahr 2000 weist die Bückeburger Allee eine Querschnittsbelastung von rd. 27500 Kfz/24h mit einem Schwerver-

kehrsanteil von 7 % auf. Die Göttinger Chaussee wird gemäß Verkehrsmengenkarte 1995 im Abschnitt nördlich der Bückeburger Allee von rd. 5150 Kfz/24h bei einem Schwerverkehrsanteil von 14,5 % befahren.

Für die Untersuchungen zur Leistungsfähigkeit der Kreuzung Göttinger Chaussee / Bückeburger Allee wurden im Rahmen dieses Projektes die Verkehrsbelastungen in den Spitzenzeiten gezählt. Die Erhebungen ergaben, dass aus der Göttinger Chaussee von Norden kommend

ca. 277 Kfz in der morgendlichen Spitzenstunde fahren, von denen ca. 55 % in Richtung Ricklinger Kreisel abbiegen. Im Nachmittagszeitraum liegen die Richtungsbelastungen relativ gleichmäßig bei ca. 175 bis 200 Kfz/h je Richtung und damit insgesamt bei 556 Kfz/h. Die Messung der Rückstaulängen in den Nachmittagsstunden hat dabei gezeigt, dass diese bis zu 165 m anwachsen, sich jedoch auch schnell wieder abbauen. Die Hauptursache dafür liegt bei der Überstauung des Linksabbiegers.

Auch die direkte Ausfahrt des Geländes auf die Bückeburger Allee (B 65) wurde untersucht. Es war festzustellen, dass bei der Ausfahrt an der B 65 Zeitlücken auftreten, die ein verkehrssicheres Einbiegen gewährleisten.

Nördlich des Plangebietes liegt der Bahnhof Hannover-Linden. Dieser Haltepunkt - für Nahverkehrszüge zwischen der Innenstadt Hannovers und dem westlichen Umland - befindet sich derzeit in einem desolaten Zustand. Zurzeit ist eine neue S-Bahn – Haltestelle im Bau, sie wird etwas weiter nach Osten verlegt, so dass ein unmittelbares Umsteigen zwischen S-Bahn und Stadtbahn am Ricklinger Stadtweg möglich wird. Die ursprüngliche Planung, den Bahnsteig als Brücke über die Kaisergabel zu legen, wurde aus finanziellen Gründen verworfen. Die Anbindung des Plangebietes an die S-Bahn wird dadurch etwas verschlechtert, dennoch liegt das Plangebiet mit einer Entfernung von 900m auch zukünftig im Einzugsbereich der S-Bahn.
Eine weitere wichtige ÖPNV-Anbindung ist durch die Stadtbahnlinien 3, 7 und 17 gegeben, die am Schünemannplatz - in ca. 450 m Entfernung - und an der Wallensteinstraße - in ca. 550 m Entfernung - halten.
Schließlich ist das Plangebiet mit Busverbindungen zu erreichen. Die Linie 300 (Regio Sprinter) hält in ca. 150 m Entfernung vom Plangebiet an der Göttinger Chaussee. Weiter führt die Linie 254 direkt am Plangebiet vorbei. Die Haltestelle liegt direkt am Plangebiet. Dieser Linie kommt zurzeit eine untergeordnete Bedeutung zu, eine Aufwertung ist denkbar.
Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist, so dass die Möglichkeit gegeben ist, dass die hier Beschäftigten ihren Arbeitsplatz mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen können.

2.3.2 Verkehrprognose

Um die verkehrlichen Auswirkungen dieser Planung beurteilen zu können, wurde ein Gutachten erstellt, in dem auf der Grundlage der zu erwartenden Büroarbeitsplätze die zukünftige Verkehrsentwicklung prognostiziert wurde. Nach dem derzeitigen Planungsstand ist an Werktagen ein projektbezogener Ziel- und Quellverkehr von ca. 7100 Kfz/24h zu erwarten, die in das Gebiet hineinfahren und es wieder verlassen. Der Bürostandort soll in 6 Baustufen realisiert werden. Die erste davon umfasst das heute vorhandene Hochhaus und den IV- geschossigen Ziegelbau (Altbestand) entlang der Göttinger Chaussee. Die dazugehörigen Verkehrsmengen sind heute bereits vorhanden und zählen nicht mehr zur zusätzlichen Belastung. Auch die 2. Baustufe, das neu erstellte Bürohaus ist bereits fertig gestellt, war zum Zeitpunkt des Gutachtens jedoch noch nicht bezogen.

In einer Modellrechnung, wurde anhand einer außerordentlich hohen Belastung bei Realisierung aller Abschnitte geprüft, ob die geplanten Verkehrsknoten ausreichend leistungsfähig sind. Zu diesem Zweck wurde die zeitliche Verteilung des Verkehrs (Mitarbeiter, Besucherverkehr, Lieferverkehr) untersucht und eine zusätzliche Verkehrsbelastung von 451 Kfz in der morgendlichen Spitzenstunde und 461 Kfz in der nachmittäglichen Spitzenstunde prognostiziert.
Die Erschließung des Geländes basiert weiterhin darauf, das Ein- und Ausfahrten sowohl an der Göttinger Chaussee als auch an der Bückeburger Allee vorhanden sind. Die Bückeburger Allee ist straßenrechtlich als freie Strecke zu behandeln, die vorhandene Ein- und Ausfahrt ist als Sondernutzung genehmigt.

Einer Modellrechnung des Gutachters entsprechend fließt nach Realisierung des gesamten Vorhabens ca. 25 % des Zielverkehrs von Nordosten aus der östlich gelegenen Innenstadt durch die Kaisergabel und den Schlorumpfsweg auf das Gebiet zu. Der Verkehr von Westen, der auf ca. 25 % geschätzt wird, wird sich im Tönniesberg- Kreisel aufteilen und teilweise über die Bückeburger Allee und teilweise über den Schlorumpfsweg das Plangebiet erreichen. Der Verkehr von Norden vom Westschnellweg und von Süden muss über den Ricklinger Kreisel fahren und hat dann die Möglichkeit in das Gebiet über die Göttinger Chaussee oder über die westliche Einfahrt an der Bückeburger Allee einzufahren. Für die Berechnung der Leistungsfähigkeit für den Zielverkehr wurde abgeschätzt, dass 55 % des Verkehrs durch die Göttinger Chaussee das Plangebiet erreichen und 45 % die westliche Einfahrt benutzen.

Der Quellverkehr wickelt sich anders ab, da die Zufahrt von der Kaisergabel nur in einer Richtung gegeben ist. Hier muss auch der Verkehr nach Nordosten über den Ricklinger Kreisel fahren; der Verkehr nach Westen kann über die westliche Ausfahrt das Plangebiet verlassen. In diesem Fall werden ca. 25 % die westliche Ausfahrt nutzen und 75 % über die Göttinger Chaussee abfließen. Im Nachmittagszeitraum ist die Umfahrung des Ricklinger Kreisels für Beschäftigte mit Fahrziel Norden sehr wahrscheinlich. Es wird davon ausgegangen, dass rund die Hälfte aller Beschäftigten die Nebenrouten über die Bornumer Straße nutzen werden.

Für die benachbarten Straßen und Knoten ergäbe sich in den Spitzenstunden folgende maximale **Gesamtbelastungen** (derzeit vorhandene und prognostizierte Verkehrsmengen):

	Zielverkehr $07.^{00}$ -$08.^{00}$Uhr	Quellverkehr $16.^{00}$ -$17.^{00}$Uhr
• Göttinger Chaussee (nördl. Teil)	ca. 485 Kfz	ca. 164 Kfz
• Göttinger Chaussee (südl. Teil)	ca. 158 Kfz	ca. 775 Kfz
• Bückeburger Allee	ca. 938 Kfz	ca. 1250 Kfz

Die Verkehrsknoten sind auch für diese Belastung grundsätzlich ausreichend leistungsfähig, doch sind - wie oben bereits erwähnt- heute bereits erhebliche Rückstaulängen in der Göttinger Chaussee vorhanden. Dieser Umstand macht die Einrichtung einer separaten Rechtsabbiegespur zwingend erforderlich, damit vor allem die nachmittäglichen Quellverkehre in den Spitzenstunden bewältigt werden können. Durch die Einrichtung dieser zusätzlichen Abbiegespur von der Göttinger Chaussee in die Bückeburger Allee werden diese Rückstaus erheblich reduziert und Verkehr kann leichter fließen. In diesem Zuge muss die vorhandene Bushaltestelle um ca. 20 m verlegt werden. Mit dem städtebaulichen Vertrag wird die Rechtsabbiegespur und die dafür erforderliche Verlegung der Bushaltestelle gesichert.

Für den Straßenzug Göttinger Chaussee ist eine wachsende Verkehrsbelastung in diesem Bereich nicht völlig problemlos, da sie einseitig von mehrgeschossiger Wohnbebauung flankiert ist, deren Bewohner bereits erheblichen Lärmbelastungen durch den jetzt vorhandenen Verkehr der Bundesstraßen ausgesetzt sind.

Aus planerischer Sicht erscheint diese Planung trotz der genannten Zunahme der Verkehrsmengen unter folgenden Erwägungen vertretbar:

- Der derzeitige Zustand einer untergenutzten Industriebrache kann nicht zur alleinigen Bezugsgröße für die Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen gemacht werden. Jegliche Umnutzung der brachgefallenen Fläche wird zu mehr Verkehr führen.
- Planungsrechtlich ist das Gelände zurzeit als Industriegebiet zu beurteilen, dessen intensive Nutzung theoretisch eine mindestens ebenso große Verkehrsbelastung erzeugen könnte wie die geplanten Nutzungen. Hinzu kämen die möglichen Schallimmissionen und sonstigen Belastungen aus der industriellen und gewerblichen Nutzung selbst. Planungsrechtlich stellt die jetzige Planung dementsprechend eine Verbesserung dar.
- Eine deutlich geringere Nutzungsintensität für das Gebiet erscheint angesichts der zentralen Lage und seiner guten verkehrlichen Anbindung, die für eine publikumsintensive Nutzung des Gebietes sprechen, unangemessen. Ein Standort weiter außerhalb würde die Verkehrsbelastung lediglich anders verteilen, aber insgesamt erhöhen.

3 Versorgung

In der Göttinger Chaussee und in der Bückeburger Allee sind Trinkwasser-, Gasleitungen und Kanäle vorhandenen.

Da das gesamte Grundstück durch einen Investoren bebaut wird, ist es nicht erforderlich für die innere Erschließung Leitungs- oder Wegerechte vorzusehen. Die geplante innere Erschießung ist auch für den Einbau von Versorgungskanälen und -leitungen, sowie für die Zufahrt von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ausreichend dimensioniert.

Im Plangebiet findet man für die Niederschlagswasserversickerung nur ungünstige Bodenverhältnisse vor. Die aus jahrzehntelanger industrieller Nutzung im Boden teilweise vorhandenen Schadstoffe stehen einer Niederschlagswasserversickerung zusätzlich entgegen, da die Gefahr einer Schadstoffinfiltration ins Grundwasser besteht.

4 Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 43.000 m², die bis vor einigen Jahren industriell genutzt wurde. Boden, Natur, Wasserhaushalt und Landschaft sind durch diese Nutzung geprägt, hinsichtlich der Abfallerzeugung und der Umweltbelastung, ebenso hinsichtlich der Unfallrisiken ergeben sich keine Änderungen, da Vorhaben und Erweiterungen von Vorhaben hinsichtlich ihrer Nutzungsarten im Sinne des § 34 BauGB bereits zulässig wären. Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet werden besonders störende industrielle Nutzungen hier ausgeschlossen.
Das konkrete Vorhaben umfasst eine Reihe mehrgeschossiger Bürogebäude sowie ein Parkhaus. Der Bebauungsplan ermöglicht gegenüber der derzeitigen Situation höhere Gebäude und größere Gebäudekubaturen. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr wird durch die Planung so geführt, dass durch die Zunahme keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Ergebnis der Vorprüfung im Sinne des UVP-Gesetzes ist, dass der Plan langfristig zu einer Erhöhung des Grünanteils beiträgt. Insofern führt er absehbar zu einer Verbesserung der Umwelt gegenüber der Situation, die ohne Planung besteht oder eintreten könnte. Damit ergibt sich keine Notwendigkeit, eine UVP im Sinne des UVP-Gesetzes durchzuführen (siehe Anlage 1 zur Begründung).

4.1 Lärmimmissionen

Das Plangebiet und die benachbarten Flächen werden durch Verkehrsgeräusche und Luftschadstoffe von der Göttinger Chaussee und von der Bückeburger Allee belastet.

Die Emissionen von der Göttinger Chaussee, die mit ca. 65/58 dB(A) tags/nachts und von der Bückeburger Allee, die mit ca. 74/66 dB(A) tags/nachts ermittelt wurden, belasten das Plangebiet, so dass hier nur eine relativ unempfindliche Nutzung sinnvoll ist. Diese Daten basieren auf der Verkehrzählung des Bundes aus dem Jahr 2000, die eine Belastung der Bückeburger Allee mit 27.500 Kfz/24h und der Verkehrsmengenkarte 1995, die für die Göttinger Chaussee 5.150 Kfz/24h ermittelt haben.

In Anlehnung an die DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau -, die anzustrebende Orientierungswerte in den Baugebieten enthält (in Gewerbegebieten 65 /50 dB(A)tags/nachts; 55 dB(A) nachts für Verkehr), sind die prognostiziert einwirkenden Verkehrsimmissionen damit so erheblich, dass grundsätzlich Schutzmaßnahmen als erforderlich erachtet werden, um gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Aus straßenbautechnischer und städtebaulicher Sicht ist kein aktiver Lärmschutz (z.B. eine Lärmschutzwand) möglich. Die beengte Situation bietet nicht die Fläche für aktive Lärmschutzmaßnahmen, weiterhin wäre eine derartige Maßnahme nur bedingt wirksam (nur im Erdgeschoss). Erforderliche Schutzmaßnahmen können daher nur durch Festsetzung passiven Lärmschutzes erreicht werden. Durch die Festsetzung dieser Maßnahmen sollen die durch den Verkehrslärm entstehenden schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich vermindert werden.

Im Ergebnis sollen in den künftigen Gebäuden Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Eine exakte Berechnung hierzu erforderlicher Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung jedoch nicht möglich, da wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raumgrößen, Fenstergrößen, Wandstärken, noch nicht bekannt sind, sondern erst im Baugenehmigungsverfahren festliegen. Die Festsetzung von Lärmschutzfenstern kann daher nur pauschal und allgemein vorgenommen werden. Erst im Baugenehmigungsverfahren, wenn die genannten Berechnungsparameter konkret festliegen, ist es möglich, Schalldämmmaße entsprechend den nachfolgend beschriebenen Gesichtspunkten zu fordern.

Verbindliche Anforderungen über bestimmte einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage für die Ermittlung mindestens anzustrebender Innenpegel erscheint es sachgerecht, die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) hinzuzuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Schutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest, soweit u.a. durch den Bau öffentlicher Straßen die Immissionsgrenzwerte der hierfür anzuwendenden sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) überschritten werden. Die 24. BImSchV sieht als anzustrebende Innenraumpegel (Tageswerte) für Wohnräume, Behandlungsräume in Arztpraxen, wissenschaftliche Arbeitsräume u. ä. 37 dB(A), für Konferenz- und Vortragsräume, Büroräume u. ä. 42 dB(A) und für Großraumbüros, Schalterräume u. ä. 47 dB(A) vor.

Durch diese Maßnahmen des passiven Lärmschutzes werden somit - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung - Innenpegel gewährleistet, die den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes die ihnen zugedachte Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass akustische Kommunikationsstörungen am Arbeitsplatz vermieden werden. Durch die anzustrebenden Innenraumpegel wird dieses Ziel erreicht.

Es besteht jedoch zum Teil auch die Möglichkeit auf andere Weise die Gebäudenutzung vor Lärm zu schützen. Durch die Anordnung der Gebäude kann der Lärm für Teile der Bebauung so abgeschirmt werden, dass in bestimmten Bereichen auf Lärmschutzfenster verzichtet werden kann. Dies ist für eine Baugenehmigung jedoch durch Gutachter nachzuweisen.

4.2 Lärmemissionen

Zu betrachten sind ebenso die Auswirkungen, die von dem überplanten Gewerbegebiet ausgehen können.

Im Bereich der Göttinger Chaussee stoßen Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen direkt aneinander. Aus den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen resultieren Konflikte, die planungsrechtlich berücksichtigt werden müssen. Im Sinne einer Konfliktminimierung soll in den Übergangszonen dafür Sorge getragen werden, dass die Emissionsbelastung der Betriebe ein - für die anliegenden Nutzungen- verträgliches Maß nicht überschreitet. Dies gilt ebenso für den Bereich an der Bückeburger Allee, obwohl hier die Straße aufgrund ihrer Breite und ihrer Emissionswirkung eine starke Barrierewirkung hat.

Dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgend müssen die gewerblichen Nutzungen Einschränkungen bei der Lärmerzeugung hinnehmen, die Wohnungen andererseits auch Einschränkungen hinsichtlich der Wohnruhe, was jedoch nicht dazu führen darf, dass unzumutbare Wohnverhältnisse entstehen.

Bisher war das Gebiet westlich der Göttinger Chaussee als Industriegebiet einzustufen. In dieser gewachsenen Situation, in der Wohnungen in Blockrandbebauung und Industriebetriebe sich gegenüber stehen, kann der Plan lediglich den Konflikt mindern. Mit dem Bebauungsplan wird das Gebiet nun als Gewerbegebiet und in den Randbereichen als eingeschränktes Gewerbegebiet verträglicher als bisher festgesetzt. Weiter ist entlang der Straßen eine durchge-

hende hohe Bebauung vorhanden bzw. vorgesehen und festgesetzt, die schallabschirmend für die gegenüberliegende Wohnbebauung wirkt.

Im Wohngebiet an der Göttinger Chaussee ist eine Blockrandbebauung vorhanden, so dass die hinter den Gebäuden liegenden Freibereiche geschützt sind. Die Wohnungen selbst werden durch die nach der Wärmeschutzverordnung einzubauenden Fenster, die auch schalldämmend wirken, ausreichend geschützt. Schützenswerte private Freibereiche im Sinne von Gärten o.ä. für den Aufenthalt sind an der Göttinger Chaussee nicht vorhanden. Aufgrund der Lage und der gewachsenen Nachbarschaft mit Industriebetrieben sind hier die Lärmgrenzwerte einer Gemengelage anzuwenden; die TA-Lärm sieht hierfür einen Grenzwert von 60/45 dB(A) tags/nachts vor.

Mit dem gewählten Erschließungskonzept wird das Plangebiet so an den überörtlichen Verkehr angebunden, dass die Wohnnutzungen an der Göttinger Chaussee möglichst wenig belastet werden.
Ein großer Teil des Verkehrs vom / zum Telefunkengelände soll direkt über die westliche Einfahrt von der Bückeburger Allee auf das Gelände fließen, hier sind kaum Wohnungen betroffen.

Auf der Göttinger Chaussee wird insgesamt die Verkehrsbelastung ansteigen. Durch eine zusätzliche Rechtsabbiegespur wird die Länge der nachmittäglichen Staus jedoch reduziert und dadurch die Mehrbelastung durch das Vorhaben - allerdings derzeit in nicht quantifizierbarem Umfang – verringert.

Ein Verlagern der östlichen Einfahrt nach Süden ist nicht möglich, da die Einfahrt zu dicht am Verkehrsknoten direkt im Haltebereich vor der Kreuzung liegt und daher sowohl für an- als auch für abfahrende Linksabbieger nicht geeignet ist. Zudem ist ermittelt worden, dass der Ziel- und Quellverkehr zum Plangebiet etwa zu gleichen Teilen durch den nördlichen wie auch durch den südlichen Teil der Straße fließen wird.

Die schalltechnischen Auswirkungen des neuen Bürostandortes sind in einem schalltechnischen Gutachten untersucht worden. Nach vollständiger Realisierung des Projektes wird ein Neuverkehrsaufkommen von insgesamt 7100Kfz/24h prognostiziert. Davon sind in der Göttinger Chaussee ca. 4550 Kfz/24h zu erwarten. Hierdurch werden die Wohngebäude in der Göttinger Chaussee mit 55,4/46,1 dB(A) tags/ nachts belastet. Der übrige Verkehr wird die südwestliche Ausfahrt des Geländes nutzen, wodurch das Wohngebäude südlich der Bückeburger Allee an der Straße „Auf dem Rohe“ mit 50,1/42,3 dB(A) tags/ nachts belastet werden. Der Immissionsrichtwert wird somit an der nördlichen Ein- und Ausfahrt an der Göttinger Chaussee in der Nacht um 1 dB(A) überschritten.
Dieser Richtwert soll dadurch eingehalten werden, dass nächtlicher Lkw-Verkehr an dieser Ausfahrt nicht zugelassen wird. der Immissionsrichtwert liegt dann bei 41 dB(A). Das Gelände kann von LKWs auch über die südwestliche Einfahrt (Bückeburger Allee) erreicht werden.

Ohnehin ist bei der angestrebten Nutzung als Büro- und Verwaltungsstandort nicht mit solchen nächtlichen Anlieferverkehren zu rechnen.

Durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes wird der Verkehrslärm in der Göttinger Straße geringfügig zunehmen. Die bereits eingangs genannte bestehende Belastung der Göttinger Chaussee mit ca. 65/58 dB(A) tags/nachts wird somit tags um ca. 0,4 dB(A) und nachts um ca. 0,1 dB(A) und damit nicht messbar erhöht.
Die zusätzliche Belastung durch den betriebsbezogenen Verkehr über die Ein-/Ausfahrt zur Bückeburger Allee ist auch rechnerisch nicht nachzuweisen, da die vorhandenen Immissionen von der Straße an dem Wohngebäude „Auf dem Rohe“ zu Belastungen von ca. 74/66 dB(A) tags/nachts führen. Diese Ergebnisse erwecken den Eindruck, dass die ungünstige Situation des Wohngebäudes durch diese Planung zusätzlich belastet wird. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Ausfahrt bereits lange vorhanden ist und hier bislang ein Industriegebiet erschlossen hat.
Der derzeitige Zustand des Geländes ist nicht der Maßstab für die mögliche Verkehrs- und Lärmerzeugung; würden die Betriebe auf den derzeitigen Industrieflächen florieren, wären deutlich höhere Belastungen zu erwarten. Die Situation wird durch die Planung verbessert, da

die vorgesehenen Nutzungen zum Teil als Puffer zwischen den Industrieflächen und der Wohnbebauung wirken.

Das Planungsziel ist: die vorhandene Industriebrache zu revitalisieren, auf Dauer störende Nutzungen von der Wohnnutzung zu trennen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung brachgefallener oder untergenutzter Flächen an zentralen Standorten ist ein wichtiges Ziel, was durch den sparsamen Umgang mit Grund und Boden auch im Baugesetzbuch verankert ist.

Gemäß der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16.BImSchV) sind bei wesentlichen Änderungen oder Neubau einer Straße die Grenzwerte für Verkehrslärm an Mischgebieten (64dB(A) tags /54dB(A) nachts) zu berücksichtigen. Ansprüche auf Schallschutz aufgrund einer „wesentlichen Änderung der Straße gemäß 16. BImSchV“ können weitgehend ausgeschlossen werden, da durch die mit der Planung verbundenen Änderungen der Straße keine Erhöhung der Leistungsfähigkeit eintritt.

Angesichts der generell verbesserten Bewältigung von Emissionskonflikten durch die Planung (Trennung emittierender Nutzungen, städtebauliche Ordnung und Führung der Verkehrsströme angesichts der im Bestand möglichen Nutzungen) und der Erfordernisse der Verkehrssicherheit erscheint die beschriebene Zunahme der Verkehrsgeräusche für die Wohnbebauung an der Göttinger Chaussee vertretbar.

4.3 Stadtklima

Die synthetische Klimafunktionskarte Hannover (Stand 1992) bezeichnet den größten Teil des Plangebietes (Gewerbeflächen) als bioklimatisch überwiegend problematisch. Das Mikroklima ist gegenüber dem Freiland durch nächtliche Überwärmung und ganztägig verringerte Luftfeuchte stark verändert. In den Sommermonaten kann z. T. eine starke Wärmebelastung auftreten. Während austauscharmer Wetterlagen wird das autochthone Strömungsfeld mit sehr schwachen Luftbewegungen (Geschwindigkeiten < 0,1 m/s zwei Meter über Grund) prognostiziert. Durch die geplante zusätzliche Bebauung des Gebietes werden sich die o. g. klimatischen Phänomene möglicherweise noch verstärken.

Der Wärmebelastung des Gebietes kann durch eine Begrünung innerhalb der bebauten Flächen (durch Gehölzpflanzungen und insbesondere durch Dachbegrünung) entgegen gewirkt werden. Dies wird durch den Bebauungsplan eingefordert.

Aus lufthygienischer Sicht sind die Verkehrsemissionen im Bereich der Bückeburger Allee von Bedeutung. Aktuelle Messwerte liegen für diesen Straßenabschnitt nicht vor. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich deshalb auf eine „Modellrechnung zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation“, die 2004 durchgeführt wurde und die Hauptverkehrsstraßen Hannovers umfasst. Das für eine austauscharme Wetterlage gerechnete Modell, das die ungünstigste Wettersituation abbildet, weist die Bückeburger Allee als potentielles Belastungsgebiet mit überdurchschnittlichen Schadstoffbelastungen aus. Die aus den Temperaturunterschieden und/oder dem Gefälle resultierenden Luftbewegungen tragen die Schadstoffe, die auf der Bückeburger Allee durch die Kraftfahrzeuge (mindestens 30.000 Kfz/Tag) emittiert werden, nach Norden in das Gewerbegebiet hinein. Der parallel zur Bückeburger Allee geplante Gebäuderiegel mit der südlich angrenzenden Gehölzbepflanzung könnte sich insofern positiv auf die lufthygienische Situation im Inneren der Gewerbefläche auswirken.

Bei austauschstärkeren Westwetterlagen mit mittleren Windgeschwindigkeiten von 3 bis 5 m/s wird die lufthygienische Situation aufgrund der West-Ost-Ausrichtung der Bückeburger Allee günstiger einzustufen sein.

4.4 Naturschutz

Das Gebiet ist fast vollständig versiegelt. Lediglich die einzelne Grünfläche im Kern des Plangebietes sowie der durchgehende Gehölzstreifen an der Bückeburger Allee stellen eine Ausnahme hiervon dar und haben somit eine höhere Wertigkeit aus Sicht des Arten und Biotopschutzes. Auf Grund dieses Zustandes ist das Artenspektrum beschränkt und damit der Wert für Natur und Landschaft sowie das Landschafts- und Ortsbild nur von geringem Umfang.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen hinsichtlich der Größe der Grundflächen nicht über die bereits vorhandenen Baurechte nach §34 BauGB hinaus. Gemäß §1a Abs. 3 S.5 BauGB ist ein Ausgleich daher nicht erforderlich.

Die vorgesehene Gestaltung des Bürostandortes mit begrünten Vorflächen und mit Bäumen gegliederten Stellplätzen wird absehbar zu einer Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führen.

Als weitere grünplanerische Maßnahme sind offene Einstellplätze durch ein Baumraster zu gliedern. 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.

Vorhandene Großbäume werden durch die Baumschutzsatzung geschützt. Eine zusätzliche Festsetzung als zu erhaltende Bäume ist daher nicht erforderlich.

4.5 Altlasten und Verdachtsflächen

Das Plangebiet liegt in einem alten traditionellen Industriegebiet, in dem seit dem 19. Jahrhundert Industriebetriebe ansässig sind. Es wurden eine historische Recherche sowie mehrere orientierende Untersuchungen zum Teil über das gesamte Industriegebiet durchgeführt, die Hinweise auf eventuelle Bodenkontaminationen liefern sollten.

Um eine Produktionsstätte für Fernsehgeräte aufzubauen, übernahm die Firma Telefunken das Gelände im Jahr 1951 von der Firma VAW. Die Firma Telefunken, bzw. deren Tochterfirmen stellten hier bis in die 70er Jahre Fernseher und Kunststoffgehäuse, Spulen, Leiterplatten für Fernseher sowie Hochspannungstransformatoren her. Des Weiteren wurde Oberflächenveredelung betrieben, Aluminium und Weisbleche verzinkt und die benötigten Kühlbleche geschwärzt. Kunststoffgehäuse wurden lackiert. Die hergestellten Spulen, Steckverbindungen und Kondensatoren wurden zum Schluss maschinell verlötet.

Bei der Produktion wurde mit folgenden umweltrelevanten Stoffen umgegangen bzw. diese fielen als Abfälle an: Altöle, Altbenzin, Benzol, Nitrolacke, Nitroverdünnung, Trichlorethylen, Methylchlorid, Aceton, Salzsäure, Schwefelsäure Salpetersäure, Metallschrott, Kupferchloridlösung, Lack- und Farbschlämme, Emulsionsgemische, Äthanol, Fettabfälle, Leuchtstofflampen, Laborchemikalien, Zinnkrätze und PVC-Abfälle.

Auf dem Gelände sind verschiedene Benzinabscheider, Lager für Sonderabfälle, Farben, Benzin und Benzol, Schrottlager, Werkstätten, Galvanik und Trafostationen vorhanden für die weiterer Erkundungsbedarf besteht. Weiter wurden Waschanlagen mit Trichlorethylen und Neutralisationsanlagen betrieben.

In dem Areal nördlich und nordwestlich des Plangebietes waren eine ehemalige Asphaltfabrik und ein Imprägnierwerk ansässig. Durch orientierende Untersuchungen wurde festgestellt, dass Bodenbelastungen (Z.B. Teeröl und PAK) aus diesen historischen Nutzungen mit dem Grundwasserstrom in das Plangebiet hinein sowie in östliche Richtung transportiert werden. Dies ist u.a. auch ein Grund für die festgestellte Grundwasserbelastung im Plangebiet. Weiter werden im Plangebiet nahe der nördlichen Grenze Bodenbelastungen gefunden, die aufgrund ihrer Art der ehemaligen Nutzung des nördlich angrenzenden Grundstücks zuzuordnen sind.

In einigen Bereichen des Plangebietes gab es Schadenfälle, die bereits saniert wurden. Im Bereich der Halle 1 wurde ein CKW-Schaden erkannt, der im Zusammenhang mit der Baugrube im Jahr 2002/2003 weitgehend entfernt wurde. Für diesen Bereich gilt der Untergrund als saniert.

Für das Plangebiet westlich der ehemaligen Halle 1 wurden orientierende Untersuchungen durchgeführt. Es wurden Belastungen des Bodens im Bereich zwischen den Hallen 2 und 3 sowie nahe der Sprinklerzentrale festgestellt.
Weiter sind in mehreren Bereichen Schadstoffe (LHKW [leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe] und PAK[polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe]) im Grundwasser festgestellt worden. Ergänzende Untersuchungen müssen klären, ob diese Belastungen mit dem Grundwasserstrom von den westlichen und nördlichen Nachbargrundstücken kommen oder die Ursache der Belastung in den ehemaligen Sondermüll- und Entsorgungslagern im Plangebiet liegt.

Im südwestlichen Bereich der Halle 2 wurde eine erhebliche Belastung der Bodenluft mit LHKW festgestellt. Dies führt zu einem Schadensverdacht durch die in der historischen Recherche ermittelte Tri- Waschanlage unter der Halle 2. Eine ergänzende Untersuchung ist hier noch erforderlich.

Die erforderlichen Untersuchungen und die ggf. erforderliche Sanierung der Bereiche wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Hannover und des Sanierungsvertrages mit der Region Hannover, die parallel zu diesem Verfahren mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen wurden.

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ist ein Teil des Plangebietes als „Fläche deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet.

Im Hinblick auf die geplante Baumaßnahme im Plangebiet ergibt sich aufgrund der Belastungssituation im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze die Notwendigkeit Maßnahmen zur Vermeidung einer weiteren Verlagerung der Schadstoffe in den Baustellenbereich vorzubereiten. Aufgrund der zurzeit beengten Platzverhältnisse sind technische Erkundungs- und Baumaßnahmen (z.B. Spundwand) erst nach Rückbau der nördlichen Gebäude im Plangebiet realisierbar.

5 Städtebaulicher Vertrag

Die Stadt hat einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer geschlossen um sicherzustellen, dass mit dem Vollzug der geplanten Baumaßnahmen die Bodenbelastungen saniert werden und eine zusätzliche Rechtsabbiegespur in die Göttinger Chaussee sowie die dafür erforderliche Umsetzung der Bushaltestelle realisiert werden. Mit der Region Hannover hat der Eigentümer einen Sanierungsvertrag geschlossen. Sowohl der städtebauliche Vertrag als auch der Sanierungsvertrag, gewährleisten, dass die umweltspezifischen Anforderungen und daraus resultierenden Sanierungsmaßnahmen eingehalten werden.

Der Städtebauliche Vertrag enthält Standards, die über die bodenschutzrechtlichen Anforderungen hinausgehen, um damit auch die Einhaltung der Vorsorgewerte sicherzustellen.

6 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Begründung wurde zum Satzungsbeschluss im Abschnitt 5 ergänzt.

Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung 61.12, Februar 06

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

Fachbereichsleiter 61.12, 02.02.06

--