

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung  
An den Stadtbezirksrat  
Kirchrode-Bemerode-Wülferode (zur Kenntnis)

Nr. 2501/2010

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

## **BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

### **Bebauungsplan Nr. 1694, südlich Lange-Feld-Straße Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

#### **Antrag,**

1. die Anregungen aus der Stellungnahme der Region Hannover, aus der Stellungnahme einer Rechtsanwaltskanzlei in Vertretung einer Bewohnerin und Gewerbetreibenden im Südwesten des Plangebiets und von Anwohnerinnen und Anwohnern des Homburgweges, deren Namen in einer vertraulichen Informationsdrucksache genannt werden, nicht zu berücksichtigen,
2. den Bebauungsplan Nr 1694 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97 sowie 98 NBauO und § 6 NGO als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Mit diesem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines neuen Wohngebietes mit Mehrfamilienhäusern entlang der Lange-Feld-Straße und überwiegend Einfamilienhausbebauung im übrigen Plangebiet sowie von privaten und öffentlichen Grünflächen geschaffen werden. Damit wird der Westrand von Kirchrode arrondiert.

Das Plangebiet liegt direkt am Grünraum der Büntewiesen; die Planung sieht hier die Vernetzung autofreier Wegeverbindungen vor. Nachteilig sind die Entfernungen zu öffentlichen und privaten Folgeeinrichtungen im Stadtteil Kirchrode. Die nächst gelegenen Kindertagesstätten liegen in ca. 1,1 km, der Anschluss an die öffentlichen Bus- und Stadtbahnlagen in ca. 750 bis 800 m Entfernung.

Das neue Wohngebiet erhält ein übersichtliches Straßensystem ohne Durchgangsverkehr, dessen Ausbau und Beleuchtung nach hannoverschem Standard mit entsprechender Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer erfolgt. Im südlichen Teil des Plangebiets ist ein Spielplatz vorgesehen, der durch die Straßen im Quartier und über die Grünverbindung erreichbar ist.

Unterschiedliche Auswirkungen für Männer und Frauen sind nicht gegeben.

### **Kostentabelle**

Ergänzend zum Bebauungsplan wurde mit der Hochtief Construction AG ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Darin wurde u.a. die Kostenübernahme für die Erschließung und die Kostenübernahme für die Erstellung von erforderlichen Betreuungsplätzen für Kinder unter drei Jahren geregelt.

Für den Ausbau der nördlichen Nebenanlagen der Lange-Feld-Straße entstehen Kosten für die Stadt in Höhe von 245.000 Euro. (siehe auch Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum B-Plan Nr. 1694, Abschnitt 7, Kosten für die Stadt, städtebaulicher Vertrag)). .

### **Begründung des Antrages**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1694 hat vom 09.09.2010 bis 08.10.2010 öffentlich ausgelegen. Während der öffentlichen Auslegung gingen Stellungnahmen der Region Hannover, einer Rechtsanwaltskanzlei in Vertretung einer Bewohnerin und Gewerbetreibenden im Südwesten des Plangebiets und von Anwohnerinnen und Anwohnern des Homburgweges ein, die nachfolgend in zusammengefasster Form wiedergegeben werden. Die Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei und die Stellungnahmen der Anwohnerinnen und Anwohner des Homburgweges sind der vertraulichen Informationsdrucksache mit den Namen der Einwenderinnen und Einwender als Anlage beigelegt.

### **Stellungnahme der Region Hannover**

Die Region Hannover fordert eine Festsetzung, die beim Bau von Kellern eine wasserdichte Wanne verlangt.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die geforderte Festsetzung lässt sich nicht aus § 9 BauGB ableiten. Eine Regelung dieser Art wäre aber auch nicht erforderlich, weil aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Plangebiet Keller vernünftigerweise nur in Form einer wasserdichten Wanne ausgeführt werden können. Alternativen hierzu bieten sich nicht an.

### **Stellungnahme einer Rechtsanwaltskanzlei in Vertretung einer Bewohnerin und Gewerbetreibenden im Südwesten des Plangebiets**

Die Einwenderin wird durch eine Rechtsanwaltskanzlei vertreten. Die in Berlin ansässige Kanzlei hatte eine zum Teil inhaltlich ähnliche Stellungnahme bereits zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegeben, ohne aber erkennen zu lassen, dass sie die Interessen der Einwenderin vertritt. Die Stellungnahme wird im Folgenden nach Themen gegliedert abgehandelt.

#### **Wohnhaus und Gewerbebetrieb der Einwenderin**

Die Einwenderin erhebt den Vorwurf, dass in der Planbegründung nicht ausreichend deutlich gemacht werde, dass sie im Plangebiet seit 1975 eine Weihnachtsbaumzucht betreibt und sie ein 1948 errichtetes Wohngebäude bewohnt.

Weiter werde die betriebsnotwendige Anfahrt der Weihnachtsbaumzucht per PKW über den Röhrichtweg durch die Festsetzung einer Grünverbindung gefährdet. Die Herstellung der neuen Zufahrtswege werde nicht zwingend zum Zeitpunkt der Sperrung der Zufahrt über den Röhrichtweg abgeschlossen sein. Die neue Zufahrt sei überhaupt nicht gesichert. Was passiere, wenn sich nicht ausreichend Käufer für die Häuser fänden, wenn die Kosten explodierten oder der Investor sich gegen eine Fortführung der Investitionen entscheide? Die Einwenderin unterstellt, dass sich der Investor im städtebaulichen Vertrag Rückzugsmöglichkeiten offen gelassen habe.

Die Einwenderin stellt für den Fall des Scheiterns der Planung die Frage, ob der Röhrichtweg dann wieder für den Zufahrtsverkehr freigegeben werde und wer dies ggf. garantiere. Bei einem Wegfall der Zufahrtsmöglichkeit über den Röhrichtweg werde die Fortführung des

Betriebes unmöglich gemacht.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der Hinweis auf Wohngebäude und auf die Weihnachtsbaumzucht ist zutreffend. Die Begründung wird insofern ergänzt. Ein Abwägungsdefizit besteht darin nicht. Die Einwenderin weist nicht darauf hin, dass die ausgeübte Wohnnutzung genauso wie die Bebauung bisher nicht genehmigt ist. Die Erschließung des Grundstücks hatte bisher weder eine privatrechtliche noch öffentlich-rechtliche Grundlage. Die Einwenderin profitiert in zweierlei Hinsicht von der Planung. Erstens wird die vorhandene Wohnnutzung – bisher in einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten gelegen – in die neue Wohnbebauung integriert und damit in materieller Sicht erstmals planungsrechtlich abgesichert. Zweitens erhalten das Wohngrundstück und das Grundstück der Weihnachtsbaumplantage mit der Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrs- und Überfahrtsflächen erstmals eine öffentlich rechtlich gesicherte Erschließung.

Die Weihnachtsbaumplantage liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1694. Sie wird auch während der Bauarbeiten für die Erschließungsanlagen und für die Wohngebiete erreichbar bleiben. Dies ist durch den städtebaulichen Vertrag und durch bereits bestellte Zuwegungsbaulasten zugunsten des Grundstücks der Weihnachtsbaumplantage gesichert. Die Herstellung der Erschließungsanlagen ist durch im städtebaulichen Vertrag vereinbarte Sicherheitsleistungen gewährleistet.

## **Verkehrstechnische Erschließung**

### **a) Motorisierte Erschließung**

Die Einwenderin vermutet, dass der Ausbau der Lange-Feld-Straße im Bereich der Bahnbrücke auf Kosten der Fahrbahnbreite erfolgt und dass damit ein Nadelöhr entsteht. Es wird bemängelt, dass die Planbegründung sich mit dieser Problematik nicht auseinandersetzt. Die Einwenderin ist der Auffassung, dass nur ein Ausbau der Lange-Feld-Straße bis zur Bemeroder Straße eine echte Erschließungsfunktion bewirke. Sie stellt Fragen zur Sinnhaftigkeit des Ausbaus der Lange Feldstraße bis zur Bahnbrücke, zur rechtlichen Sicherung des weiteren Ausbaus bis zur Bemeroder Straße, zur Finanzierung dieses Ausbaus, zum Ausbau der Lange-Feld-Straße im Brückenbereich und zu Zusatzkosten für den Ausbau im Brückenbereich.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Fahrbahn der Lange-Feld-Straße kann auch im Brückenbereich eine Breite von 6,5 m erhalten. Fuß- und Radweg können in kombinierter Form beidseits der Fahrbahn angeordnet werden. Ein Ausbau der Lange-Feld-Straße vorerst nur bis zur Bahnbrücke ist aus städtebaulicher Sicht vernünftig, weil das Ortsbild im Bereich des künftigen Wohngebietes aufgewertet und die Straße für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer geordnet wird. Ein weiterer Ausbau der Lange-Feld-Straße bis zur Bemeroder Straße ist derzeit nicht vorgesehen. Er ist weder verkehrlich noch städtebaulich erforderlich. Fragen zur rechtlichen Sicherung und zur Finanzierung des Ausbaus stellen sich deshalb derzeit nicht.

### **b) ÖPNV-Anbindung**

Eine für ein Wohngebiet ausreichende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sei nicht vorhanden. Die in der Planbegründung genannten Entfernungen seien unzumutbar, mit Kindern oder Gepäck/Einkäufen im Grunde gar nicht zu bewältigen. Das Stadtteilzentrum Kirchrode sei mit den Stadtbahnlinien 6/16 gar nicht zu erreichen und die Haltestelle der Linie 5 sei viel zu weit entfernt, um von dort sinnvoll nach Kirchrode hineinzufahren. Die Erschließungssituation sei miserabel. Eine problembewusste Auseinandersetzung mit dieser Situation finde in der Begründung überhaupt nicht statt. Ein Wohngebiet mit einer derart schlechten Anbindung an den ÖPNV sei aus moderner verkehrsplanerischer Sicht unverträglich und für die potentiellen Bewohner unattraktiv. Die für die erforderliche Veränderung des Verkehrsnetzes entstehenden Folgekosten müssten in die Erwägungen einbezogen werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der Einwenderin ist darin zuzustimmen, dass das vorhandene ÖPNV-Netz nicht in allen Teilen des geplanten Wohngebiets den Mindestbedienungsstandards, die für eine Erschließung neuer Baugebiete regelmäßig zu Grunde gelegt werden, entspricht (Stadt-  
bahn 750 m Luftlinie, Bus 500 m Luftlinie). Immerhin kann nicht in Frage gestellt werden, dass die Möglichkeit der ÖPNV-Benutzung, wenn auch eingeschränkt, gegeben ist. Ferner darf nicht verkannt werden, dass keine schlechteren Voraussetzungen gegeben sind, als seinerzeit für die Entstehung der vorhandenen Wohnbebauung am heutigen Westrand Kirchrodes.

Die Verbindung zwischen geplantem Wohngebiet und der Stadtbahn in der Bemeroder Straße ist möglich über die bestehende und nach städtischen Zielvorstellungen zu optimierende Fuß- und Radwegverbindung am Bahndamm bzw. in Verlängerung des Röhrichtweges Richtung Westen bis zum Bahndamm und von dort zur Bemeroder Straße. Der Bebauungsplan Nr. 1694 setzt den östlichen Anschluss wie der benachbarte Bebauungsplan Nr. 1708 den westlichen Abschnitt fest. Weitere Möglichkeiten zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung werden zurzeit mit der Region Hannover und ÜSTRA erörtert. In der Abwägung und Gewichtung der verschiedenen Gesichtspunkte kann die eingeschränkte, aber immerhin vorhandene Erschließungsqualität jedoch nicht zwingend dazu führen, die Planungsabsichten nicht weiter zu verfolgen.

### **Klimaschutz**

Die Planung eines Wohngebietes mit derart schlechter Anbindung an den ÖPNV sei auch unter Klimaschutzaspekten unverträglich. Die Bewohner seien gezwungen, auf das Auto zurückzugreifen. Durch eine solche Planung würden unnötige CO<sub>2</sub>-Emissionen produziert, obwohl Ziel moderner Städteplanung doch gerade die Einsparung solcher Emissionen sein müsse.

Die Einwenderin zitiert im Weiteren aus dem Klimaschutzrahmenprogramm der Region Hannover, die Textpassagen zum Modal Split (Verschiebung zugunsten des ÖPNV), zur Beratung der Regionsgemeinden über die Grundsätze der Regionsplanung zum Klimaschutz und zur Energieeffizienz ((Wärmeverbände sowie Fern-, Nah- und Erdwärme). Die Einwenderin hält das Material der Planbegründung zur Energieversorgung für unzureichend und sieht das Klimaschutzrahmenprogramm als verletzt an.

### **Stellungnahme der Verwaltung.**

Die Klimaschutzziele, zu denen sich die Landeshauptstadt Hannover auch mit kommunalen Programmen bekennt, werden sehr ernst genommen. Gleichwohl wird in Abwägung mit städtebaulichen Gesichtspunkten auch aufgrund mangelnder örtlicher Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Interessen künftiger Bewohnerinnen und Bewohner nicht zu erreichen sein, dass weit überwiegend die Erschließung von Baugebieten allein unter Verzicht auf private Pkw-Nutzung sichergestellt werden könnte.

Bzgl. einer klimaschützenden Energieversorgung führt die Begründung aus, dass der Vorhabenträger eine Fernwärmeversorgung und – durch städtebaulichen Vertrag abgesichert – Wohngebäude wenigstens mit dem Standard Niedrigenergiehaus-Plus plant.

Eine förmliche und etwa rechtlich relevante Verletzung des Klimaschutzprogramms der Region Hannover liegt nicht vor.

### **Keine Fortentwicklung auf bisherigem Niveau**

Die Einwenderin befürchtet, dass die Attraktivität des Stadtteils Kirchrode mit seiner individuellen Bebauung mit Villen und Einfamilienhäusern auf mittelgroßen Grundstücken durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern sowie von ca. 125 Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern nicht erweitert sondern negativ beeinflusst wird.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der vorgetragenen Befürchtung wird widersprochen. Zum Einen besteht der Stadtteil Kirchrode nicht ausschließlich aus freistehenden Wohngebäuden und Villen; insbeson-

dere weist die unmittelbar östlich des geplanten Wohngebiets bestehende Wohnbebauung auch Reihenhaus- oder Doppelhausgrundstücke auf (so am Homburgweg mit rd. 270 m<sup>2</sup> oder an der Straße Freihorstfeld mit rd. 270 – rd. 500 m<sup>2</sup>) und im weiteren Verlauf auch Geschosswohnungsbau.

Zum Anderen wurde auf städtische Empfehlung ein Gutachterverfahren durchgeführt, um eine möglichst hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu erreichen. Um sicherzustellen, dass die Qualitätsziele umgesetzt werden, wurden diese im städtebaulichen Vertrag definiert und festgeschrieben; daneben wird ein Quartiersarchitekt bestellt.

### **Reihenhäuser statt Baugrundstücke**

Bei Beginn der Planung sei das Planungsziel die Bereitstellung von ausreichenden und attraktiven Baugrundstücken gewesen. Tatsächlich werde aber eine Vermarktung durch Bauträger erfolgen; es könnten nur Häuser „von der Stange“ gekauft werden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Bereits zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in den Planunterlagen darauf hingewiesen, dass das künftige Baugebiet von einem auf dem Wohnungsbausektor tätigen Unternehmen erworben wurde. Die Entwicklung des Baugebietes durch einen Bauträger ist angesichts der komplexen Aufgabenstellung (z.B. Bau der Erschließungsanlagen und der Lärmschutzwand an der Bahn, Sicherstellen einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität der Bebauung) sachgerecht. Das Gutachterverfahren, die Sicherstellung der Umsetzung durch städtebaulichen Vertrag sowie die Beauftragung eines Quartiersarchitekten gewährleisten, dass sich die Neubebauung im positiven Sinne von Häusern „von der Stange“ abhebt.

### **Bestehender Kleingartenbedarf**

Die getroffenen Angaben zu einem mangelnden Bedarf an Kleingärten in den Kolonien "In der Freienhorst" und "Lange-Feld-Straße 105" seien schlicht falsch und ausschließlich auf das Interesse des bisherigen Grundstückseigentümers nach Verwertung seines Grundbesitzes zurückzuführen. Ein Bedarf sei schon daraus zu schließen, dass die noch bestehenden Kleingartenflächen im direkten Umfeld ausnahmslos genutzt seien. Zumindest die durch die Ansiedlung des "Forschungszentrums Bemeroder Straße" betroffenen Kleingärtner hätten ohne Zweifel Interesse an Ersatzgärten in unmittelbarer Nähe. Unzulässig sei die in der Erwiderung auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Flächennutzungsplanänderung getroffene Feststellung, dass die erfolgte Räumung der Kleingartenflächen als Tatsache zu berücksichtigen sei. Die Räumung sei durch eine in Aussicht gestellte Bauleitplanung überhaupt erst ermöglicht worden. Die Entgegnung der Stadt müsse daher als scheinheilig bezeichnet werden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Darstellung in der Stellungnahme wird als nicht zutreffend zurückgewiesen. Entgegen der geäußerten Kritik wird in der Begründung nicht etwa von einem fehlenden Bedarf an Kleingärten ausgegangen, sondern es wird dargelegt, dass zunehmend Leerstände und eine fehlende Nachfrage nach Neuverpachtungen festzustellen waren, die den bisherigen Eigentümer veranlasst sahen, an die Stadt mit dem Wunsch einer Wohnungsbauentwicklung heranzutreten. Im Übrigen waren auch auf der Kleingartenfläche, die zur Errichtung des Forschungszentrums Bemeroder Straße benötigt wurde, in nicht unbeträchtlichem Umfang Leerstände zu verzeichnen. Dies deckt sich mit der stadtweiten Situation im Kleingartenbestand.

Es ist richtig, dass die danach erfolgte vollständige Räumung im Vorfeld einer Wohnbebauung vorgenommen wurde. Dies wird bereits in der ausgelegten Begründung zum Entwurf so dargestellt.

Die Tatsache, dass von den verbliebenen 26 Pächtern nur noch drei einen Ersatzgarten nachfragten, kann als Hinweis auf einen geringen Bedarf gelten. Eine Wiederherstellung einer für potentielle Nutzer attraktiven Kleingartenfläche erscheint auch unter Berück-

sichtigung der Eigentümerinteressen nicht durchsetzbar. Die Frage eines möglichen Bedarfs ist auch vor dem Hintergrund der nicht mehr bestehenden Kleingartennutzung als eher hypothetisch zu beurteilen.

Die Frage, ob Pächter der für die Ansiedlung des Forschungszentrums Bemeroder Straße benötigten Kleingärten Interesse an einem Ersatzgarten im Plangebiet gehabt hätten, stellt sich nicht, da die Gärten zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme für das Bauvorhaben bereits nicht mehr existent waren.

### **Lärm durch den Schnellweg**

Völlig unerwähnt bleibe der vom Südschnellweg ausgehende Verkehrslärm. Anscheinend seien diesbezüglich nach wie vor keine Messungen vorgenommen worden. In der Kommentierung der bisherigen Einwendungen werde behauptet, der Schnellweg wirke sich nicht spürbar aus, ohne dass dieses mit Zahlen belegt werde. Die Aussage, ohnehin überwiege die Belastung durch den Schienenverkehr auf der Güterumgebungsbahn, rufe Verwunderung hervor, werde doch mit dem erforderlichen Schallschutz gegenüber dieser Lärmquelle ein Zustand erreicht, in dem dann der Straßenverkehrslärm vom Südschnellweg sehr wohl ins Gewicht falle. Der Vorschlag, die Baukörper so auszurichten, dass empfindliche Bereiche von der Lange-Feld-Straße abgewandt sind, würde wiederum eine besondere Aussetzung zum Schnellweg bedeuten.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der Schallimmissionsplan zeigt für jeden der relevanten Emittenten die errechneten Schallimmissionen, d.h. für Straße, Bahnlärm und ÖPNV-Schiene getrennt. Danach lässt sich u.a. ablesen, dass die Schallimmissionen, die vom Südschnellweg ausgehen, sich nicht (mehr) so auf den Planbereich auswirken, dass eine eindeutige Zuordnung zu dieser Lärmquelle erfolgen kann.

Der Südschnellweg verläuft südlich des geplanten Baugebiets in einer Entfernung von rd. 580m und ist beidseitig mit Lärmschutzwänden ausgestattet. Für den Planbereich zeigt der Schallimmissionsplan nach dem Stand der Fortschreibung 2007 Lärmwerte durch Straßenverkehr von >50 - 55 dB(A) tags / >45-50 dB(A) nachts. Lediglich direkt an der Lange-Feld-Straße sind am Tag um 5 dB(A) höhere Werte zu verzeichnen.

Der Bahnlärm verursacht gegenüber dem Straßenverkehr eine um 5 - 15 dB(A) höhere Belastung für das Plangebiet. Wird diesbezüglich ein wirksamer Lärmschutz erreicht, bleibt es bei den aufgezeigten Belastungen aus Straßenverkehr, die der Entwicklung eines Wohngebietes nicht entgegen stehen.

### **Lärm durch Erweiterungsbau TiHo**

Keinen Eingang in die Erwägungen zum Lärm habe offenbar der kürzlich fertig gestellte Neubau der TiHo in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet gefunden. Infolge der Tierhaltung (u.a. Einsatz von Traktoren und ähnlichem schweren Gerät) gehe von dieser Nutzung eine Lärmbelastung aus, bei der der vorgesehene Abstand zur Wohnbebauung nicht ausreichend sei. Die Annahme, ein 200 m betragender Abstand sei ausreichend, sei fraglich. Im Bereich des Wohngebäudes der Mandantin jedenfalls falle diese neue Lärmquelle durchaus spürbar ins Gewicht.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Es ist nicht zutreffend, dass der Aspekt Lärm aus Tierhaltung im Zusammenhang mit der TiHo- Nutzung nicht aufgegriffen worden sei. Vielmehr wird in der Begründung der Anspruch erhoben, dass sicherzustellen sei, dass künftige Bewohnerinnen und Bewohner nicht durch mit der Tierhaltung verbundenen Lärm belästigt werden. Dieser Anspruch ist schon darin begründet, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der TiHo nicht gefährdet werden sollen. Ein bereits 1998 erstelltes schalltechnisches Gutachten zum Klinikum I der TiHo weist nach, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte durch das Klinikum bereits ohne Lärminderungsmaßnahmen eingehalten werden.

### **Problem Lärmschutzwand**

Durch den Bau der Lärmschutzwand nur auf der östlichen Seite des Bahndamms werde es

wegen der Reflektionen zu deutlich erhöhten Lärmbelastungen auf der westlichen Seite der Bahnstrecke führen. Die Erholungsfunktion der davon betroffenen Kleingärten dürfte dadurch erheblich gemindert werden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Für den Bau der Lärmschutzwand wurde ein Plangenehmigungsverfahren nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz durchgeführt. In der Plangenehmigung stellt das Eisenbahnbundesamt fest, dass wegen der hochabsorbierenden Auswirkungen der Schallschutzwand keine Reflexionen auf die westlich der Güterumgehungsbahn gelegenen Kleingartenanlage entstehen.

#### **Altlasten**

Im Hinblick auf Altlasten sei unberücksichtigt geblieben, dass auf den Grundstücksbereichen nördlich und östlich der Mandantin jahrelang Autoreparaturen vorgenommen und Schrottfahrzeuge gelagert worden seien. Teilweise seien auch alte Möbel aufbereitet worden. Deshalb seien hier erhebliche Bodenkontaminationen zu befürchten.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der von der Einwenderin vorgetragene Sachverhalt war dem Altlastengutachter bekannt. Die Baugrunduntersuchung sowie die Orientierende Untersuchung des Bodens ergaben, dass überwiegend schluffige Böden aus Sand und Mittelsand unter einem humosen Oberboden vorhanden sind. Geringfügige Bodenbeeinträchtigungen durch PAK und Schwermetalle sind vermutlich diffus verteilt und durch die Nutzung als Kleingartenanlage hervorgerufen. Eine Gefährdung des Schutzgutes menschliche Gesundheit durch die festgestellten Bodenbeeinträchtigungen liegt nicht vor.

#### **Fehlende Würdigung der entstehenden Kosten**

Verschiedene Kostenaspekte seien nicht ausreichend einbezogen worden. Im Einzelnen seien dies die Kosten für den ÖPNV-Anschluss, für die sonstige Erschließung (Stromversorgung) für die Wartung der Lärmschutzanlagen, für die Beseitigung evtl. Altlasten und für das Rückhaltebecken.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Über die Anbindung des neuen Baugebietes an den ÖPNV werden noch Gespräche mit der Region Hannover und der ÜSTRA geführt. Erst wenn diesbezüglich eine Klärung herbeigeführt ist, können Aussagen zu evtl. damit verbundenen Kosten erfolgen. Sollten tatsächlich Kosten entstehen, sind diese von der Region Hannover zu tragen.

Die Stromversorgung ist nicht die Aufgabe der Stadt, sondern der Stadtwerke Hannover AG.

Über die Kosten für die Wartung der Lärmschutzanlagen gibt es vertragliche Regelungen zwischen dem Bauträger und der DB-Netz AG.

Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit liegt durch die festgestellten Bodenbeeinträchtigungen nicht vor. Sollte dennoch aus qualitativen Gründen ein Austausch des Oberbodens durchgeführt werden, hat der Bauträger die Kosten zu tragen.

Die öffentlichen siedlungsentwässerungstechnischen Anlagen einschließlich des im Bebauungsplan Nr. 1694 festgesetzten Regenwasserrückhaltebeckens stellt die Stadtentwässerung Hannover her. Die Stadtentwässerung Hannover erhebt für die Herstellung der Entwässerungsanlagen von den jeweiligen Grundstückseigentümern Entwässerungsbeiträge nach der im Zeitpunkt der Erhebung jeweils gültigen Abwasserbeitragssatzung.

Daneben werden den jeweiligen Grundstückseigentümern die Kosten für die Grundstücksanschlusskanäle nach der jeweils gültigen Abwasserbeitragssatzung in Rechnung gestellt. Die Kosten für die Straßenentwässerung hat der Bauträger zu tragen.

#### **Kostenübernahme durch Investor**

Die Einwenderin bezweifelt, dass die Kostenübernahme für die in der Planbegründung

aufgeführten städtebaulichen Maßnahmen durch den Investor wirklich rechtlich gesichert ist.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Übernahme von Kosten im Zusammenhang mit dem durch B-Plan begründeten Planvollzug ist in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Den Inhalten des städtebaulichen Vertrages hat der Verwaltungsausschuss am 26.08.2010 zugestimmt.

#### **Widerspruch zum bestehenden Raumordnungsplan**

##### **Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich**

Die geplante F-Plan-Änderung befinde sich - wie auch zutreffender Weise in der Begründung festgestellt worden sei - im Widerspruch zum RROP 2005. Ohne die Übereinstimmung mit dem RROP könne eine Genehmigung der F-Plan-Änderung durch die höhere Verwaltungsbehörde nicht erteilt werden. Es mache daher keinen Sinn, das Verfahren fortzuführen, bevor der Widerspruch behoben sei. Dass der derzeitige Verfahrensstand zur Änderung des RROP eine hinreichende Gewähr biete, werde bezweifelt. Das Bebauungsverfahren solle erst weiter betrieben werden wenn Raumordnungsprogramm- und Flächennutzungsplanänderung abgeschlossen sind.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Das 5. Änderungsverfahren zum RROP ist mit Bekanntmachung am 23.09.2010 abgeschlossen worden. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Ratsversammlung am 28.10.2010 den Feststellungsbeschluss gefasst. Die Planunterlagen liegen derzeit der Region Hannover zur Genehmigung vor. Der Bebauungsplan wird, wie es das BauGB ausdrücklich vorsieht, gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt (Parallelverfahren).

#### **Fehlendes Planungserfordernis**

In der Begründung finde sich keine überzeugende Darlegung eines Planungserfordernisses. Es werde zwar allgemein die Bedeutung der Reduzierung der Abwanderung junger Erwachsener betont. Gleichzeitig führe die Begründung selbst aus, dass diese Abwanderung in den letzten Jahren stark zurückgegangen und die Einwohnerzahl Hannover seit 2005 gestiegen ist.

Das zeige deutlich, dass offensichtlich die Nachfragesituation überhaupt nicht analysiert wurde und keine gesicherten Erkenntnisse über eine tatsächliche Nachfrage vorliegen. Offensichtlich werde ungeprüft den Wünschen des bisherigen Eigentümers und des Bauherrn gefolgt.

Entsprechenden Einwendungen der Einwenderin im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde entgegengehalten, eine vorausschauende Stadtentwicklungsplanung müsse auch ohne eine entsprechende Nachfrage Angebote schaffen. Dies überzeuge schon generell nicht, mag jedoch noch vertretbar sein, wenn ungenutzte Brachen einer geeigneten Nutzung zugeführt würden.

Hier werde im Widerspruch zum RROP eine ökologisch wertvolle Kleingartennutzung zerstört, um auf einem denkbar ungeeigneten Standort den Spekulationsgelüsten eines Investors zu folgen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die in der Stellungnahme dargelegte Sichtweise wird nicht geteilt. Eine ausschließlich auf konkrete Nachfrage bezogene Stadtentwicklungsplanung würde ihren Auftrag, vorausschauend zu wirken und in diesem Rahmen auch Angebote zu schaffen, verfehlen und auch nicht zu städtebaulich sinnvollen Lösungen führen können.

Diese bestehen bei diesem Bebauungsplan z.B. darin, dass die Gesamtplanung für das Bauland und die Erschließungsanlagen so gestaltet ist, dass auch eine stufenweise Umsetzung möglich ist. Nach den Erfahrungen, die im Zusammenhang mit der Entwicklung des ebenfalls in Kirchrode gelegenen Wohngebietes südöstlich des Henriettenstiftes gemacht wurden, ist aber angesichts der hier zu erwartenden hohen Nachfrage mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

#### **Lage für die Ausweisung eines Wohngebietes ungeeignet**

Die Belastung durch Straßenverkehr liege ausweislich der Begründung tags bei >50-55 dB(A), "also bei 60 dB(A)", nachts bei >45-50 dB(A), "also bis 55 dB(A)". An der Lange-Feld-Straße würde sie sogar noch um bis zu 5 dB(A) überschritten. Für ein Reines Wohngebiet - und ein solches solle faktisch ganz eindeutig entstehen, auch wenn der B-Plan Allgemeines Wohngebiet vorsehe - gelte aber ein Grenzwert von 50 dB(A) tags. Es handele sich mithin um eine doppelt so hohe Belastung wie erlaubt. Für die nächtliche Belastung gelte Gleiches, sei aber hier besonders gesundheitsgefährdend.

Dies gelte für den Lärm des Autoverkehrs. Dabei sei der Anstieg durch den neu generierten Verkehr nicht eingerechnet, ebenso wenig der vom Schnellweg. Hinsichtlich des durch den Bahnverkehr verursachten Lärms werde bezweifelt, ob die Grenzwerte von 50/40 dB(A) unterschritten werden. Insbesondere hinsichtlich der Nachtwerte gehe davon nicht einmal der Plangeber aus. Die vorgeschriebenen Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden stünden der Idee von qualitativ hochwertigem Wohnen entgegen. Bei nach heutigem Standard wärmegeprägten Häusern sei die Luftzirkulation problematisch. Nicht zu öffnende Schallschutzfenster würden zu unerträglichen Verhältnissen führen. Effektive Schallschutzmaßnahmen für Gärten, Terrassen und Freiflächen seien kaum möglich, sodass hier eine hohe Lärmbelastung vorhanden sei.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der Einwander ist hinsichtlich der nach dem Schallimmissionsplan zu verzeichnenden Lärmwerte einer Fehlinterpretation bzw. falschen Schlussfolgerung unterlaufen. Die Belastung liegt nicht bei 60 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts, sondern bei max. 55 dB(A) tags und max. 50 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte (nicht Grenzwerte) der DIN 18005 betragen für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Ein Lärmgutachten, in dem die geplante Lärmschutzwand an der Güterumgehungsbahn bei den Berechnungen berücksichtigt wurde, belegt, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete am Tag sowohl hinsichtlich des Bahn- als auch des Straßenverkehrs eingehalten werden; nachts verbleibt nur für den Bahnverkehr eine Überschreitung um 13 dB(A).

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden bedingen nicht den Einbau von nicht zu öffnenden Fenstern, sondern fordern allenfalls eine fensterunabhängige Lüftung für Schlaf- und Kinderzimmer. Techniken dieser Art sind ausgereift, garantieren gesunde Wohnverhältnisse und stehen einer hochwertigen Architektur nicht im Wege.

Freiflächen jeglicher Art können ohne weitere Schallschutzmaßnahmen genutzt werden, weil die Orientierungswerte der DIN 18005 tags nicht überschritten werden.

### **Nähe Forschungszentrum**

Durch die Tierversuchsanlage im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1708 seien Schall- und Geruchsbelästigungen zu erwarten. Hinzu komme die Angst vor möglichem Austritt von Krankheitserregern und daraus resultierenden Infektionen der Anwohner. Auch aus ethischen Gründen stoße das Vorhaben bei vielen Menschen auf Ablehnung.

Vor diesem Hintergrund sei es fraglich, ob das Planungsziel, einen Standort für attraktive Wohnimmobilien zu schaffen, erreicht werden kann. Das Wohnen neben einer Tierversuchsanstalt sei ungefähr so attraktiv wie Wohnen neben einem Atomkraftwerk.

Es würden potentielle Immissionskonflikte geschaffen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1708 wurde Baurecht für „Wissenschaft und Forschung“ zur Stärkung des Hochschulstandortes Hannover geschaffen. Im Verfahren für diesen Bebauungsplan wurde die durch den Bebauungsplan 1694 geplante Siedlungserweiterung Kirchrodes nach Westen in die Abwägung eingestellt. Bei Einhaltung der im Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen wird sichergestellt, dass für die Bewohnerinnen und Bewohner in der Umgebung keine Gefahren oder Belästigungen hervorgerufen werden. Immissionskonflikte werden deshalb durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geschaffen. Die Einschätzung zum Vergleich der Nachbarschaft mit einem Atomkraftwerk und mit einer Tierversuchsanstalt

wird nicht geteilt.

### **Standortalternativen**

Die Frage der Standortalternativen sei nicht ausreichend geprüft worden. So komme insbesondere eine Erweiterung des neueren Wohngebiets südlich der Bemeroder Straße, z.B. auf der Höhe Dreibirkenweg, in Betracht. Hier bestünde auch keine Lärmproblematik der Güterumgehungsbahn. Das Planungsziel der Innenentwicklung könne hier ebenso gut erfüllt werden. Die Lärmproblematik der Güterumgehungsbahn entfielen.

Die Idee einer Ergänzung des attraktiven Stadtteils Kirchrode gehe nach den bisherigen Ausführungen ohnehin ins Leere, da eine reine Modellhaussiedlung entstehe. Es werde lediglich den Interessen des Investors gefolgt, der den Namen Kirchrodes als Vermarktungsargument nutzen möchte.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

In der Begründung zum ausgelegten Entwurf wurde dargelegt, dass anderweitige Flächen für das angestrebte Entwicklungsziel im Stadtteil Kirchrode nicht in ausreichender Größenordnung zur Verfügung stehen. Die Möglichkeiten der Wohngebietsentwicklung im Bereich "Seelhorster Garten", auf den vom Einwender verwiesen wird, sind bereits vollständig mit Bebauungsplänen abgedeckt. Die Realisierung ist zu großen Teilen bereits erfolgt.

Durch ein das Planverfahren begleitendes Städtebau- und Architektur-Gutachterverfahren sowie durch die Bestellung eines Quartiersarchitekten ist sichergestellt, dass die ergänzende Bebauung auch mit unterschiedlicher Architektur positiv in Erscheinung treten wird.

### **Naturschutz**

Der Naturschutz spreche gegen eine Ausweisung als Bauland.

Unter Verweis auf Passagen der Planunterlagen, die auf den Naturschutz eingehen, kommt die Einwenderin zu dem Ergebnis, dass sich hier naturschutzrechtliche Eingriffe nicht rechtfertigen lassen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die getroffene Planentscheidung ist das Ergebnis der Abwägung der zu berücksichtigenden Belange, darunter auch der Umweltbelange. Gesichtspunkte dafür, dass diese Entscheidung etwa fehlerhaft getroffen wurde, weil z.B. eine falsche Gewichtung vorgenommen wurde, sind nicht erkennbar.

### **Unvollständige und mangelhafte Begründung**

In der Begründung fänden sich keine Hinweise oder Angaben zum Zeitpunkt der Verwirklichung und der Finanzierung der Maßnahmen in Abstimmung mit der Investitionsplanung der Gemeinde. Damit sei die Begründung unvollständig.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die von der Stadt im Plangebiet durchzuführenden Maßnahmen sind der Bau der Siedlungsentwässerung und der Bau der nördlichen Nebenanlagen der Lange-Feld-Straße. Der Zeitpunkt der Verwirklichung der entwässerungstechnischen Einrichtungen wird im Wesentlichen durch die bauliche Entwicklung des neuen Wohngebietes bestimmt. Die Finanzierung ist über den Beitragshaushalt der Stadtentwässerung gesichert. Der Ausbau und die Finanzierung der nördlichen Nebenanlagen der Lange-Feld-Straße richtet sich nach den haushaltsrechtlichen Möglichkeiten der Stadt. Die Planbegründung wurde um entsprechende Angaben ergänzt. Bei der Beurteilung der Frage, wann das Baugebiet realisiert wird, ist im Übrigen zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 1694 um eine Angebotsplanung handelt. Die Inanspruchnahme der durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechte liegt in zeitlicher Hinsicht in den Händen der Grundstückseigentümer.

### **Stellungnahmen von Anliegern des Homburgweges**

Die Anliegerinnen und Anlieger des Homburgweges wenden sich gegen die Baufeldanord-

nung der Gartenhofhäuser im Baufeld 4 ganz im Osten des Plangebietes. Die Baufelder seien im Bebauungsplan zwar nicht vermaßt, es sei aber zu erkennen, dass der 4. Block in Höhe der Gärten ihrer Reihenhausbebauung geplant ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ließen es zu, dass im Anschluss an das Reihenhausgrundstück eine 10 m hohe und 10 m breite Wand entsteht. Damit würde der Blick aus den Reihenhausgärten direkt auf diese hohe Wand gerichtet und das eigene Grundstück optisch eingemauert. Dies werde als stark eingeschränkte Lebensqualität und Störung der Intimsphäre empfunden. Weiterhin würden die Lichtverhältnisse und die Helligkeit der Anliegergrundstücke negativ beeinflusst. Durch die geplante Bebauung ergebe sich eine erhebliche Wertminderung der Anliegergrundstücke. Es sei nicht nachvollziehbar, dass die vorhandene Bebauung bei der Planung hinsichtlich Häuserfluchten und Gärten nicht fortgesetzt wurde. Der optische Eindruck der eigenen Häuserzeile werde massiv beeinträchtigt. Die Gebäudeblöcke der Gartenhofhäuser müssten fluchtend zu den Reihenhäusern angeordnet und diese Anordnung müsste gegenüber dem Bauträger durchgesetzt werden. Die Schreiben der Anlieger des Homburgweges enden mit der Bemerkung, dass man gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes Rechtsmittel ausschöpfen werde.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Das von den Anliegern angesprochene Baufeld gehört zu den sechs überbaubaren Grundstücksflächen ganz im Osten des Bebauungsplanes. Hier ist Doppelhausbebauung mit einer Gebäudehöhe (Oberkante) bis zu 10 m bzw. 6,5 m festgesetzt. Diese Maßfestsetzungen heben sich in der Tat von den Gebäudehöhen der benachbarten Reihenhausbebauung ab. Allerdings muss die Neubebauung bei voller Ausnutzung dieser Maße und bei Beachtung der östlichen Baugrenze einen größeren Grenzabstand halten als die Kopfbauten der Reihenhausbebauung, nämlich 5 bzw. 3,5 m gegenüber knapp über 3m. Die optische Wirkung des - aufgrund der festgesetzten Baugrenzen - max. 8,6 breiten und max. 10 m hohen Gebäudeteils wird wegen der einzuhaltenden Grenzabstände deshalb einen geringeren Effekt haben. Die Einsehbarkeit der Gartenbereiche der Reihenhäuser wird, wie in vielen anderen Einfamilienhausgebieten der Stadt gegeben sein. Das wäre - allerdings aus einem anderen Blickwinkel - auch dann der Fall, wenn die Baufelder in die Flucht der Reihenhausbebauung verschoben würden. Eine ausreichende Belichtung und damit auch eine ausreichende Helligkeit werden durch die einzuhaltenden Grenzabstände gewährleistet. Eine Sonnensimulation zeigt im Übrigen, dass eine Verschiebung der Baufelder nach Norden keine Verbesserung der Belichtungssituation bewirkt. Eine Wertminderung der Reihenhausbebauung dürfte angesichts der städtebaulichen Aufwertung der westlich anschließenden Flächen nicht zu erwarten sein. Eine Änderung der Baufeldanordnung wird deshalb nicht als erforderlich angesehen.

Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 3 und die zusammenfassende Erklärung als Anlage 4 beigefügt.

Der Satzungsbeschluss ist erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren abschließen zu können.

61.13  
Hannover / 03.12.2010