

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1784 – Hilligenwöhren -

Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Hannover im Stadtteil Bothfeld. Es wird im Südosten von der Stadtbahntrasse und im Südwesten von dem Sportplatz und der Tennishalle begrenzt. An der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich das Wohngebiet nördlich Carl-Loges-Straße. Nördlich liegt das Gebiet „Große Heide“.

Das Plangebiet selbst wird zum überwiegenden Teil als Ackerfläche genutzt. Darüber hinaus befindet sich im Norden der Fläche ein ehemaliger Hundeübungsplatz, im Süden ein Bolzplatz sowie der öffentliche Parkplatz. Die Grünlandfläche westlich des Parkplatzes wird zeitweise als Platz für besondere Veranstaltungen genutzt (z. B. Zirkusvorstellungen).

Städtebauliches Ziel ist es, mit einem attraktiven städtebaulichen Konzept zeitgemäße Wohnangebote bereit zu stellen. Auf den geplanten Wohnbauflächen sollen überwiegend Geschosswohnungen ergänzt durch Reihenhäusern entstehen. Weiter soll im neu entstehenden Wohnquartier ein Standort für eine Kinderbetreuungseinrichtung (KiTa/Krippe) ermöglicht werden.

Das Plangebiet zeichnet sich durch die zentrale Lage im Stadtteil aus, zwischen dem bestehenden Wohnquartier „Carl-Loges-Straße“ und den Wohngebieten, die sich östlich der Burgwedeler Straße anschließen. Hier liegt auch das Ladenzentrum „Kurze-Kamp-Straße“ mit Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen für Dienstleistungen. Durch die Burgwedeler Straße mit unmittelbarem Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet hervorragend erschlossen. Insgesamt ist das Gelände damit sehr gut für eine Wohnnutzung geeignet.

Im Geltungsbereich sind allgemeine Wohngebiete mit ihrer Erschließung, der Ausbau der Bischof-von-Ketteler-Straße, eine öffentliche Grünfläche mit Bolzplatz im Süden und eine öffentliche Grünfläche im Norden vorgesehen. Die Planung sieht ca. 38.000 m² Wohngebiet mit Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,4 vor. Die Erschließung erfordert ca. 11.400 m² Verkehrsfläche, in der offene Versickerungsmulden anzulegen und auch Bäume zu pflanzen sind. In den Grünflächen sind Wege, die der Vernetzung und der Erholung dienen, vorgesehen.

Verfahrensablauf

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** erfolgte in der Zeit vom 11.01.2013 bis zum 12.02.2013.

Die **Region Hannover** nahm wie folgt Stellung:

Naturschutz

Stellungnahme als Untere Waldbehörde

Ich weise darauf hin, dass bei Bauvorhaben in Waldrandlage durch die Baubehörde vor Antragsentscheidung in jedem Einzelfall die konkreten Gefahren durch das Bauvorhaben festgestellt und gewichtet werden müssen.

Durch die Bebauung in Waldrandlage darf die öffentliche Sicherheit im Sinne des § 1 (1) NBauO nicht gefährdet werden. Es sollte daher geprüft werden, ob Gefahren durch umstürzende Bäume oder abbrechende Äste für Personen und bauliche Anlagen eintreten können. Des Weiteren ist die Feuergefahr für den Waldbestand, die baulichen Anlagen sowie deren Nutzer zu prüfen. Entscheidend für die Bewertung ist immer die konkrete Gefahrenlage (BVerwG vom 18.06.1997, BauR 1997, 807).

Als Empfehlung ist gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm zum Schutz des Naturhaushaltes von Wäldern ein Abstand von 100 m einzuhalten. Darüber hinaus sollte ebenfalls der Schutz der ökologischen Waldrandfunktionen Berücksichtigung finden und weiterhin eine ordnungsgemäße Forstwirtschaft möglich sein.

Der Abstand von 30 m zu den Bäumen wird daher aus waldschutzrechtlicher Sicht als zu gering erachtet. Durch umstürzende Bäume und herabfallende Kronenteile kann es zu erheblichen Sach- und Personenschäden kommen. Sollte der Abstand von 30 m dennoch beibehalten werden, ist zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit besonders sorgfältig vorzugehen (regelmäßige Baumkontrollen).

Bei der Bewertung der Gefahrensituation kann ferner die zuständige Forstbehörde behilflich sein. Ich empfehle daher (sollte dies nicht bereits geschehen sein), die zuständige Beraterin, Frau Spengler, vom Niedersächsischen Forstamt Fuhrberg ebenfalls zu beteiligen.

Stellungnahme als Untere Naturschutzbehörde

Auch aus Naturschutzsicht ist der Abstand der geplanten Bebauung zum Wald sehr sorgfältig zu betrachten. 30 Meter - entsprechend der Fallhöhe eines größeren Baumes - ist der zur Gefahrenabwehr erforderliche Mindestabstand. Dieser ist aus naturschutzfachlicher Sicht jedoch nur zu wählen, wenn es zwingende Gründe gibt, so nah am Waldrand zu bauen. Hier wird eine bisher als Acker genutzte Freifläche völlig neu überplant, so dass die zukünftige Bebauungskante frei gestaltbar ist. Ich verweise in diesem Zuge sowohl auf das Landes- als auch auf das Regionale Raumordnungsprogramm, welche einen Richtwert von 100 m vorsehen. In der beschreibenden Darstellung heißt es:

„Waldränder und ihre Übergangszone sind aufgrund ihrer ökologischen Funktion und ihrer Erlebnisqualität grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen frei zu halten. Als Richtwert gilt ein Abstand von 100 m. Ist dies aufgrund von vorhandener, angrenzender Bebauung nicht möglich, so sind mit den Forstbehörden abzustimmende Mindestabstände einzuhalten, die der Qualitätssicherung, vor allem aber der Gefahrenabwehr (Brandschutz, Windwurf) Rechnung tragen.“

Nicht verbaute Waldrandbereiche, gerade auch Offenlandbereiche vor dem Waldrand, sind ökologisch eng miteinander verzahnt. Sie sind für die Biodiversität von größerer Bedeutung als der Wald selbst, weil hier die Artenvielfalt am höchsten ist. Im Fall der Großen Heide nimmt diese Zone unter Umständen auch Funktionen für weiter entfernt liegende Biotopstrukturen wahr, wie Zufallsbeobachtungen jagender Libellen im Herbst 2012 zeigen.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren befindet sich noch ganz am Anfang. Es wäre aus Sicht des Naturschutzes bedauerlich, wenn als Grundlage aller weiteren Überlegungen bereits die Minimallösung gelten soll, noch bevor überhaupt Untersuchungen der Flora und Fauna stattgefunden haben. Auch in Hinsicht auf das Landschaftsbild ist der Übergang vom naturnahen zum bebauten Bereich eine wichtige Zone, die sorgfältig gestaltet werden sollte.

Dabei sollte bedacht werden, dass auch Flächen für die Erholungsbedürfnisse der wachsenden Bevölkerung, Wegebeziehungen und eventuell für Regenwasserrückhaltung bereitgestellt werden müssen. Auch Kompensationsflächen könnten im Plangebiet erforderlich werden. Der Landschaftsplan Bothfeld - Vahrenheide (ILF 1997) schlägt in der Maßnahmenkarte Umwandlung in extensiv genutztes mesophiles und feuchtes Grünland sowie Entwicklung von Zwergstrauchheiden und Sandmagerrasen vor. An diesem Potenzial dürfte sich bis heute nichts geändert haben.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Große Heide und die sie umgebenden Freiflächen im Entwurf des neuen Landschaftsrahmenplans für die Region Hannover als Teil des Biotopverbunds gekennzeichnet sind (Siehe Anlage). Am südwestlichen Rand des Plangebiets (Parkplatz des Sportvereins, Zuwegung zum Wald) befindet sich eine wertvolle Eichen-Gruppe, die als Naturdenkmal ausgewiesen war, jedoch diesen Status durch Auslaufen der Verordnung verloren hat.

Raumordnung

Der Änderungsbereich berührt in Teilen ein „Vorranggebiet für Freiraumfunktionen“ gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 2005, „welches weder durch bauliche Anlagen im Sinne einer Besiedlung noch durch andere Nutzungen in ihren ökologischen Funktionen beeinträchtigt werden soll“. Des Weiteren verweise ich auf den raumordnerischen Grundsatz zur

Forstwirtschaft, wonach Waldränder und ihre Übergangszonen auf Grund ökologischer Funktionen und der Erlebnisqualität von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freizuhalten sind. Verbunden damit ist der Abstandsrichtwert von 100 m, der gegebenenfalls in Abstimmung mit der Unteren Wald-/ Naturschutzbehörde unterschritten werden kann. Dabei muss jedoch der geforderte Mindestabstand zur Gefahrenabwehr eingehalten werden. Anders als bei Fällen der Nachverdichtung in Waldrandlage ist jedoch mit der Neuplanung in diesem Bereich die Möglichkeit bzw. Verpflichtung gegeben, zur Wahrung der ökologischen Freiraumfunktionen einen größeren Abstand vorzusehen, als lediglich den Mindestabstand von 30 m zur Gefahrenabwehr. Bezüglich der Findung bzw. Festlegung eines weiteren und angemessenen Abstandes verweise ich auf die Stellungnahme der Unteren Wald- und Naturschutzbehörde.

Bodenschutz

Aus bodenschutzbehördlicher Sicht verweise ich auf meine Stellungnahme zur 226. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Bothfeld/Hilligenwöhren“ vom 25.01.2013. Da der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung mit der des vorliegenden Bebauungsplans übereinstimmt, gelten die dort genannten Hinweise und Anregungen ebenso für die vorliegende Planung.

Gewässerschutz

Hinsichtlich der wasserbehördlichen Belange enthielt der Umweltbericht zur 226. Flächennutzungsplanänderung unter der Ziffer 5.4.2 einen Vorschlag zu möglichen Minimierungsmaßnahmen. Unter anderem wurde hierbei auf eine schadlose Regenwasserversickerung eingegangen. Bisher ist ungeklärt, ob unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Verhältnisse eine Regenwasserversickerung möglich ist. Die Aussage, dass bei einer nicht möglichen Regenwasserversickerung eine schadlose Abführung des Niederschlagswassers in das Grundwasser in jedem Fall sicherzustellen ist (Ziffer 5.4.2 Satz 2), ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu korrigieren. Sofern eine Versickerung aufgrund ungünstiger hydrogeologischer Verhältnisse nicht möglich ist, müsste die Beseitigung des Niederschlagswassers durch die Ableitung über eine herzustellende Niederschlagswasserkanalisation sichergestellt werden. Im weiteren Beteiligungsverfahren wird daher bezüglich der Möglichkeit einer Regenwasserversickerung eine Klärung - insbesondere nach Beteiligung des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün der Stadt Hannover - zu erwarten sein.

Vorsorglich erhalten Sie bereits auf dieser Beteiligungsstufe die Standardhinweise zum Themenkomplex „Grundwasser“:

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 in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m³). Entsprechende Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme für die Durchführung eines Verfahrens nach §§ 8, 9 und 10 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover (Team Gewässer- und Bodenschutz LHH, OE 36.12 - Frau Strote, Tel.: 0511/616-22763 - bzw. Frau Brandes, Tel.: 0511/616-22760) einzureichen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ebenfalls grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Antragsunterlagen sind auch hier mindestens 6 Wochen vor Baubeginn für die Durchführung eines Erlaubnisverfahrens bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover (Team Gewässer- und Bodenschutz LHH, Team 36.12) einzureichen. Erlaubnisfrei ist die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf Dach- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt. In jedem Fall ist die Planung und Ausführung der Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich gemäß dem Stand der Technik auf der Grundlage des DWA-Arbeitsblattes A 138, "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. - Januar 2002) durchzuführen.

Nahverkehrsplanung

Aus Sicht des öffentlichen Personennahverkehrs wird darauf hingewiesen, dass die Stadtbahnhaltestelle „Kurze-Kamp-Straße“ noch nicht barrierefrei ausgebaut ist. Für die zukünftige

Nachrüstung von Hochbahnsteigen sind - auch unter Berücksichtigung der zukünftigen Verbindungsstraße zwischen Langenforther Straße und Sutelstraße - ausreichende Flächen vorzusehen.

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorlage der in der Begründung genannten schalltechnischen Bewertung abgegeben werden kann.

Die **Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen** wies mit Schreiben vom 16.01.2013 auf folgenden Sachverhalt hin:

Es kann nicht unterstellt werden dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt..

Die **ÜSTRA** teilte am 08.02.2013 folgende Hinweise mit:

Die Erschließung der zukünftigen Wohnbebauung soll über die Bischof-von-Ketteler-Straße erfolgen, welche die Stadtbahntrasse der Linie 9 kreuzt. Im Bereich des Bahnübergangs müssen ausreichend große Flächen von Bebauung freigehalten werden um eine ungehinderte Sichtbeziehung zwischen der Stadtbahn und dem IV zu ermöglichen. Von diesen Flächen für Sichtdreiecke ist unserer Einschätzung nach auch der geplante Lärmschutzwall betroffen. Wir bitten daher darum die Bebauung der Flächen am Bahnübergang in enger Abstimmung mit der üstra zu planen.

Die Gleisanlagen der Stadtbahn liegen, zumindest teilweise, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Bei allen Maßnahmen, die Auswirkungen auf die Sicherheit im Bereich der Gleistrasse haben könnten, bitten wir um frühzeitige Beteiligung der üstra. Im weiteren Planungsverlauf bitten wir darum vorhandene Kabelanlagen der infra und der üstra zu berücksichtigen.

Die **IHK** weist mit Schreiben vom 22.01.2013 auf folgendes hin:

Wir weisen aber darauf hin, dass im Bereich des Grundstücks Burgwedeler Straße Hausnr. 11 ein Lebensmittelmarkt ansässig ist. Dieser Betriebsstandort darf durch die heranrückende Wohnbebauung nicht gefährdet werden. Dieses ist im weiteren Planungsprozess planungstechnisch zu berücksichtigen. Weiter hin ist zu beachten, dass sich im südöstlichen Teil des Plangebietes nach unserem Kenntnisstand derzeit eine Park+Ride-Anlage befindet.

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** trug aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen vor.

Die Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen aufgrund der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sollen im weiteren Verfahren untersucht und festgelegt werden. Wir behalten uns vor, dazu im weiteren Beteiligungsverfahren noch Stellung zu nehmen. Bereits jetzt bitten wir, dazu folgende Hinweise und Anregungen zu berücksichtigen:

Siedlungs- und Verkehrsvorhaben verbrauchen derzeit in Deutschland täglich immer noch rund 100 ha zumeist landwirtschaftlich genutzter Flächen. Aus unserer Sicht sollte dem Schutz und der nachhaltigen Nutzung der unvermehraren Ressource „Boden“ deutlich mehr Bedeutung zukommen. Sie ist Grundlage für die landwirtschaftliche Produktion von Lebens- und Futtermitteln sowie nachwachsenden Rohstoffen.

Bevor weitere landwirtschaftliche Nutzflächen für Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden, bitten wir ernsthaft zu prüfen, ob ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe über eine Entsiegelung von derzeit versiegelten Flächen in den Stadtteilen (Industriebrachen, Schulhöfe etc.) oder die Aufwertung von Wald (Unterholzpflanzungen) möglich ist.

Die **Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Fuhrberg** nahm mit Schreiben vom 11.2.2013 wie folgt Stellung:

Von dem o. a. Vorhaben ist Wald indirekt betroffen, im Norden grenzt das Waldgebiet „Große Heide“ unmittelbar an. Anlässlich einer gemeinsamen Ortsbesichtigung am 26.10.2009 war die rechtliche Waldeigenschaft des Hundeübungsplatzes südlich des Waldes noch ungeklärt. Zwischenzeitlich wurde festgestellt, dass es keine Waldumwandelungsgenehmigung für den Hundeplatz gegeben hat, es sich hier somit weiterhin um Wald im Sinn des NWaldLG han-

delt. Dies wird auch von der Eintragung als „geschützter Waldbestand“ im Fluchtlinienplan bestätigt.

Als Vorranggebiet für ruhige Erholung und für Freiraumfunktionen sowie als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft hat dieses Waldgebiet aufgrund seiner Lage und Naturausstattung eine hervorgehobene Bedeutung im Stadtbereich. Gemäß Waldfunktionenkarte hat dieser Wald eine besondere Bedeutung für die Erholung sowie den Klima-, Lärm- und Immissionschutz. Außerdem ist er dort als landschaftsgestalterisch besonders wertvoll dargestellt. Aus der Summe dieser Wohlfahrtswirkungen des Waldes resultiert die besondere Eignung des Planbereichs für eine Wohnbebauung. Dies wird in den Unterlagen im Abschnitt „Freiflächen“ (S. 3) ausdrücklich betont.

Im Forstlichen Rahmenplan für den Großraum Hannover (FRP) ist der Wald mit folgenden Eintragungen verzeichnet:

- > Siedlungsnaher Wälder und Waldränder, die vor weiterer Bebauung geschützt werden sollten
- > Zur ruhigen Erholung regelmäßig oder stark aufgesuchte und entsprechend zu gestaltende Bereiche

Der FRP ist eine dem Landschaftsrahmenplan vergleichbare Fachplanung. Daher ist er im Umweltbericht nachzutragen und seine Aussagen sind entsprechend zu bewerten.

Die beabsichtigte Planänderung sieht vor, mit der künftigen Bebauung zum Wald einen Abstand von 30 m einzuhalten. Demgegenüber bestehen aus Waldsicht erhebliche Bedenken, was beim Ortstermin bereits deutlich gemacht wurde. Die Abstandsvorgabe des RROP von 100 m ist keine beliebig verhandelbare Idealvorstellung, sondern eine konkrete Richtlinie, von der nur in besonders begründeten Ausnahmen abgewichen werden kann. Solche Ausnahmen bestehen nur dann, wenn der Abstand von 100 m bereits durch vorhandene Bebauung bzw. Nutzung unterschritten ist (was leider im Stadtgebiet sehr oft der Fall ist). Umso bedeutender ist, in allen anderen Fällen diesen Abstand einzuhalten.

Auch der FRP weist für dieses Waldgebiet ausdrücklich darauf hin, dass bereits eine Beeinträchtigung durch angrenzende Nutzungen besteht, welche nicht verstärkt werden soll.

Durch die Bebauung mit mehrgeschossigen Häusern südlich vor dem Wald kommt es zu einer erheblichen Änderung der Licht- und daraus folgend der Temperaturverhältnisse am Waldrand. Im Winter werfen diese Gebäude über 50 m tiefe Schatten, so dass diese auch bei 30 m Waldabstand noch 20 m tief in den Wald hinein reichen. Damit ändern sich die gerade für Waldränder typischen warmen und hellen Lebensbedingungen, welche für viele dort lebende Tier- und Pflanzenarten entscheidend sind.

Die Schaffung von ca. 200 neuen Wohneinheiten hat die Ansiedlung von ca. 400 zusätzlichen Einwohnern zur Folge. Diese Personen sowie dazugehörige Kinder und Hunde werden in den Wald drängen, um sich zu erholen und dort zu spielen. Beunruhigung, Trittschäden, Lärmbelastung, Abfallablagerung usw. sind die allseits bekannte Folge. Die oben erwähnten Wohlfahrtswirkungen des Waldes für die Bevölkerung werden gerne in Anspruch genommen, aber eine entsprechende Schonung dieser Ressource im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt nicht. Im Gegenteil soll der Waldabstandsbereich als Angebot für zusätzliche Spiel- und Erholungsmöglichkeiten dienen. Selbstverständlich lässt sich diese Nutzung nicht auf den Abstandsbereich begrenzen, sondern fördert gerade die Beunruhigung und Störung des Waldlebensraums.

Wie bereits beim Ortstermin mitgeteilt, ist aus diesen Gründen ein Mindestabstand zwischen Wald und neuer Bebauung von 60 m erforderlich. Dieser Zwischenraum sollte für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden, wodurch eine Pufferzone zum Wald entsteht. Durch die Anlage von Wegen, die über die Ausgleichsflächen an bereits vorhandene Wege im Wald anschließen, kann gleichzeitig der Besucherverkehr aus dem Wohngebiet in den Wald so gelenkt werden, dass keine neuen Wege im Wald entstehen.

Der Beschluss über die **allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung** wurde am 06.03.2013 vom Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide gefasst. Dabei wurde folgendes Ziel formuliert:

- Wohnbaugebiet Hilligenwöhren- .

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** für den Bebauungsplan Nr. 1784 wurde vom 16.Mai 2013 bis einschließlich 17.Juni 2013 durchgeführt. Der **Aufstellungsbeschluss** wurde am 18.04.2013 gefasst.

Zur frühzeitigen Beteiligung sind 23 Schreiben eingegangen, davon eines mit 50 Unterschriften. In den Schreiben wurden folgende Inhalte angesprochen:

- Anzahl der vorzusehenden Wohneinheiten
- Kapazität der öffentlichen Einrichtungen
- Gebäude im Passivhausstandard und mit Dachbegrünung
- Kosten für den Aus- und Umbau der Straßen und des Bolzplatzes
- Carsharing
- Zufahrt zum Baugebiet
- Sicherung des Gehwegs entlang der Südseite der Bischof-von-Ketteler-Straße
- Verbindung für Kfz-Verkehr zwischen der Burgwedeler Straße und der Carl-Loges-Straße
- Stellplätze / P&R-Parkplatz
- Erhöhung der Kapazität und Frequenz der Stadtbahn
- Waldabstand
- Platz der Hundeschule
- Untersuchung zu Fauna und Flora
- Umfang der Grünflächen
- Landschaftsbild
- Verlegung des Bolzplatzes
- Sportflächen erforderlich
- Bekanntgabe der Gutachten
- Belästigung während der Bauphase.

In der Zeit vom 24.07.2015 bis zum 29.08.2015 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

Die **Region Hannover** gab mit Schreiben vom 26.08.2015 folgende Hinweise:

Naturschutz:

Stellungnahme als untere Waldbehörde

Es werde empfohlen, die vorhandenen Waldflächen nicht als öffentliche Grünfläche sondern als „Wald“ festzusetzen. Anderenfalls müsse gemäß § 8 NWaldLG verfahren werden und insbesondere eine Ersatzaufforstung vorgesehen werden.

Stellungnahme als untere Naturschutzbehörde

Die vorgesehenen Maßnahmen (Freihalten eines 30 m-Streifens von Wegen usw.) seien Maßnahmen, die geeignet sind, vorhandene Werte und Funktionen zu erhalten und neue zu entwickeln.

Die Eingriffsbilanzierung liege nicht vor, es werde jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Sukzession auf der Hundesportfläche nicht anrechenbar ist, da hierdurch lediglich ein zuvor rechtswidriger Zustand beseitigt wird.

Wasserbehördliche Belange:

Für die geplante Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen über ein straßenbegleitendes Muldensystem bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8, 9 und 10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Im Hinblick auf die Planung und Ausführung der Niederschlagswasserversickerung wird auf die Anforderungen des DWA-Arbeitsblattes A138 hingewiesen. Hiernach ist u. a. darauf zu achten, dass eine regelmäßige Unterhaltung aller Versickerungsmulden erfolgen muss, damit die Niederschlagswasserversickerung dauerhaft schadlos möglich ist.

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.

Belange des ÖPNV:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadtbahnhaltestelle Kurze-Kamp-Str. noch nicht barrierefrei ausgebaut ist. Für die zukünftige Nachrüstung von Hochbahnsteigen sind – auch unter Berücksichtigung der zukünftigen Verbindungsstraße zwischen Langenforther Str. und Sutelstraße – ausreichende Flächen vorzusehen.

Regionalplanung:

Aus raumordnerischer Sicht wird auf die Stellungnahme vom 12.02.2013 (siehe frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) verwiesen.

Die **ÜSTRA** wies mit Schreiben vom 28.08.2015 darauf hin, dass bei der Untersuchung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der vorhandenen Straßen und der zusätzlichen Verkehrsbelastung durch 250 Wohneinheiten, eine Bevorrechtigung für die Stadtbahn an der Gleisquerung zu berücksichtigen ist.

Bei dem neuen Bolzplatz, der deutlich näher an die Gleisanlagen rückt, sei eine geeignete Einzäunung vorzusehen, durch die verhindert wird, dass beim Spielen Gegenstände in den Gleisbereich geraten.

Der Betrieb der Stadtbahn dürfe nicht mehr als unvermeidlich behindert werden. Bauabläufe und Verkehrsführung seien rechtzeitig mit der Üstra abzustimmen. Vorhandene Kabelanlagen der infra und üstra seien zu berücksichtigen.

Die **Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Fuhrberg** wies mit Schreiben vom 28.08.2015 darauf hin, dass Wald direkt und indirekt betroffen sei. Eine Bebauung in Waldnähe sei aus Waldsicht grundsätzlich unerwünscht. In Form von Störung, Beunruhigung, Verschattung, Änderung der Lebensraumqualität, oft auch illegale Lagerung von Müll und Gartenabfall, komme es zu Beeinträchtigungen und einer Verschlechterung der vom Wald ausgehenden Wohlfahrtswirkungen.

Teile des Waldes befinden innerhalb des Planbereichs. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche sei irreführend, da es sich eindeutig um Wald handle. Die Festsetzung als Wald diene der Klarstellung über die rechtliche Eigenschaft dieses Bereichs und sei jenseits der 30 m tiefen Maßnahmenfläche angemessen.

Der Abstand der künftigen Bebauung zum Wald entspreche nicht vollständig den Vorgaben der Raumordnung und führe zu den o. a. Beeinträchtigungen. Durch die konsequenten Vorgaben zur Ausgestaltung der Maßnahmenfläche werde ein wirksamer Puffer zwischen Wald und Bebauung gebildet. Daher werde die Abstandsunterschreitung in diesem konkreten Fall mitgetragen.

Der **BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND)** lehnt mit Schreiben vom 27.08.2015 den Entwurf ab.

Die derzeitige Planung sieht vor, auf einer Allgemeinen Grünfläche, an die sich im Norden das Waldgebiet Große Heide anschließt, eine große Wohnbaufläche zu schaffen. Laut dem Regionalen Raumordnungsprogramm (2005) (RROP) handle es sich bei dem nördlichen Teil um ein „Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft“, ein „Vorranggebiet für Freiraumfunktionen“ sowie ein „Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft“. Damit gehe deutlich aus dem RROP hervor, dass die Planungsabsicht bestehe den Bereich südlich des Waldgebiets Große Heide von Bebauung freizuhalten. Dies werde in dem derzeit vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht ausreichend gefolgt. Die Bebauung rückt stellenweise bis in einen Abstand von unter 60 Metern an das Waldgebiet Große Heide heran.

Weiter werde darauf hingewiesen, dass entsprechend dem RROP Waldränder in einem Abstand von 100 Metern frei von Bebauung zu halten seien. Mit dem Abstand von 30 bis 60 Metern würden die Vorgaben des RROP nicht eingehalten.

Auf der als Grünfläche ausgewiesenen Fläche zwischen Wald und zukünftiger Bebauung hätte sich bereits in Teilbereichen Wald entwickelt. Dieser müsste eigentlich als Waldgrenze angenommen werden, sodass der Abstand zwischen Wald und Bebauung nochmals deutlich geringer werde.

Der nördliche Teil der geplanten Wohnbaufläche solle soweit zurückgenommen werden, dass zum Wald ein Abstand von mindestens 100 Metern freigehalten werde.

Die **öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 10.03.2016 bis zum 11.04.2016 durchgeführt.

In dieser Zeit gingen eine Stellungnahme von einer Interessengemeinschaft aus der Nachbarschaft, eines weiteren Bürgers, des BUND sowie der Region Hannover ein:

Interessengemeinschaft Pasemannweg /Burgwedeler Straße, Schreiben vom 23.03.2016: Der Weg „quer durch die Äcker“ würde als fußläufige Erschließung der Naherholungsflächen „Große Heide“ genutzt. Sei in der Planung nicht vorgesehen, müsse aber als traditioneller Zugang zum Wald erhalten bleiben.

Die Einrichtung eines Hochbahnsteiges an gleicher Stelle wie zurzeit werde entschieden abgelehnt, da die benachbarten Grundstücke in ihrer Wohnnutzung stark gestört würden. Der künftige Hochbahnsteig solle im Bereich des EDEKA-Marktes vorgesehen werden.

Bereits vorhandene häufige Lärmbelästigungen gingen auf regelmäßige Veranstaltungen im Stadion zurück, die zumeist an den Wochenenden, insbesondere zur Ruhezeit, stattfänden. Zusätzliche Emissionen zu den heutigen Lärmbelästigungen der vorhandenen Sportanlagen seien unzumutbar. Der Abstand der vorhandenen Bebauung am Pasemannweg von nur 55 bis 60 m zum geplanten Bolzplatz sei völlig unzureichend. Die Nutzerfrequenz und die enormen Emissionen des vorhandenen Bolzplatzes –besonders an Samstagen und Sonntagen- seien bekannt. Die Abstandsempfehlung des Bayrischen Landesamtes für Umwelt würde als unzumutbar angesehen. Der niedrige Lärmschutzwall sei nur für die Schienenemissionen der Stadtbahn ausgelegt und hätte für höhere und weiter entfernte Lärmquellen keine Bedeutung.

Anlieger des Sonnenhagen, Schreiben vom 10.04.2016:

In der Begründung zu dem Bebauungsplan seien zum Themenkomplex Hochwasser keine Angaben enthalten und von daher die Abwägung unvollständig und somit fehlerhaft.

Das Internetportal „ZÜRS public“ der Versicherungswirtschaft stelle detaillierte und fundierte Risikoanalysen u.a. auch zum Thema Hochwasser dar. Danach befinde sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb eines von Hochwasser bzw. Überflutungen bedrohten Bereiches, wofür der Laher Graben ursächlich sein solle. So befinde sich entlang der Burgwedeler Straße ein möglicher Überschwemmungsbereich. Daher wird hier auf das Fehlen des ehemaligen Vorflutgrabens entlang der Burgwedeler Straße verwiesen. Bei besonderen Regenergeignissen könne es zu Überflutungen kommen.

Die Festsetzungen, dass künftig anfallendes Niederschlagswasser auf den neuen Baugrundstücken zu versickern sei und entlang den anzulegenden Verkehrsflächen einer Muldenversickerung zugeführt werden sollte, müsse unter Beachtung der Risikoabschätzung der einschlägigen EU- Richtlinie im Rahmen der Abwägung einer ausführlichen Betrachtung unterzogen werden.

Der **BUND** wiederholte inhaltlich seine Stellungnahme vom 27.08.2015.

Die **Region Hannover** wiederholte mit Schreiben vom 11.04.2016 ihre Hinweise aus den Schreiben vom 12.02.2013 und 26.08.2015 bezüglich der Regionalplanung, des ÖPNV und der Wasserbehördliche Belange; ergänzte dazu noch den Hinweis, dass das neue RROP 2016 zurzeit aufgestellt wird. Die Planung sei mit dem Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Nach der öffentlichen Auslage wurde die Planung hinsichtlich der Lage des öffentlichen Bolzplatzes geändert. Der Bolzplatz wurde nach Norden verschoben, so dass er nun 80 m Abstand zum südlich gelegenen reinen Wohngebiet aufweist. Im Rahmen der Beteiligung der Betroffenen meldete sich die **Interessengemeinschaft Pasemannweg /Burgwedeler Straße** erneut:

Bei der Änderung handele es sich nur um eine sehr beschränkte Korrektur. Der Lärm, des Bolzplatzes, besonders an den ruhebedürftigen Samstagen und Sonntagen, sei eine unzumutbare Beeinträchtigung der Lebensqualität. Ballscheppern am Drahtgitter und Anfeuern etc. bleiben ein Störfaktor. Die Nutzungsbreite der freien Wiese, z. B. für Kinderzirkus, Schützenfest etc., sei unmöglich gemacht. Der Bolzplatz müsse möglichst entfernt von der vorhandenen Bebauung angelegt werden und Platz für bürgernahe Veranstaltungen lassen.

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

Beurteilung der Umweltbelange

Mit der Entwicklung des Wohngebietes mit 250 Wohnungen ist zusätzlicher Kfz-Verkehr zu erwarten. Durch die Überlagerung des Ziel- und Quellverkehrs dieses neuen Baugebietes mit der vorhandenen Verkehrsbelastung ergibt sich eine Verkehrserhöhung auf der Burgwedeler-Straße von ca. 7,4%. Dies bedeutet keine erhebliche Mehrbelastung.

Insgesamt wird gewährleistet, dass die geplante Wohnbebauung den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügt.

Eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 um bis zu 5 dB liegt im Einzelfall im Bereich abwägungsrechtlicher Akzeptanz. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, können die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden. Die Überschreitung um bis zu 5 dB entspricht zudem zumindest den Orientierungswerten der DIN 18005 für Mischgebiete, in denen ja auch das Wohnen zulässig ist.

Hinsichtlich der Lärmbelastung von der Autobahn wird der Orientierungswert lediglich nachts überschritten. Für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, können durch passive Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. Damit wird der nächtliche Schallpegel lediglich auf den Freiflächen überschritten.

Es wird empfohlen, die Schlaf- und Ruheräume auf der Autobahn bzw. der Burgwedeler Straße abgewandten Seite anzuordnen.

Durch die Planung bleiben die Bäume des nördlich gelegenen Eichenmischwaldes in vollem Umfang erhalten, so dass die vorhandenen Biotopstrukturen, wie Baumhöhlen, Altbäume und Totholzbestände auch weiterhin als Lebensstätten für besonders und streng geschützte Arten zur Verfügung stehen. Ebenfalls erhalten bleiben die Gehölzbestände im Westen des Plangebietes entlang des Schotterweges und im Süden entlang der Tennishalle. Auch die hier vorhandenen Lebensstätten bleiben für die genannten Tierarten weiterhin nutzbar.

Die weiteren im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen stellen keine besonderen oder seltenen Strukturen dar, so dass durch das Vorhaben verloren gehende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten an anderer Stelle im räumlich funktionalen Zusammenhang neu entstehen können.

Bei den häufigen und weit verbreiteten Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in der Regel nicht erfüllt sind. Es ist davon auszugehen, dass lokale Populationen dieser Arten großräumig abzugrenzen sind und meist eine sehr hohe Individuendichte aufweisen.

Im Gegensatz zu den Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist der Verlust von Nahrungs- und Jagdhabitaten sowie Wanderkorridoren nur dann von Bedeutung, wenn es sich um essenzielle Flächen im Zusammenhang mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten handelt. Das Untersuchungsgebiet weist aufgrund der überwiegenden Nutzung als Ackerfläche und der innerstädtischen Lage keine essenziellen Nahrungs- und Jagdhabitats für die nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Arten auf.

Die Naturnähe der Böden ist im mittleren Bereich des Plangebietes als hoch einzustufen. Lediglich in den nördlichen und südlichen Randbereichen ist aufgrund der Nutzung eine mittlere bis geringe Naturnähe der Böden vorhanden. Das Biotopentwicklungspotenzial als Parameter für die Standorteignung natürlicher Pflanzengesellschaften (Extremstandorte) ist nach Auswertung der Bodenfunktionskarte als mittel zu bezeichnen. Es liegen keine Extremstandorte vor. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit des Mittleren Podsol-Gleys wird als hoch beschrieben.

Nach den in der Bodenfunktionskarte getroffenen Angaben ist das Wasserspeichervermögen der ausgewiesenen Bodenart im überwiegenden Planbereich als mittel einzustufen.

Das Filterpotenzial (Bindungsvermögen des Oberbodens gegenüber Schwermetallen) wird überwiegend als hoch bewertet.

Die im Planbereich vorkommenden Böden erfüllen keine Archivfunktion. Unmittelbar nordwestlich grenzen Heidepodsole an das B-Plan-Gebiet. Dieser Bodentyp erfüllt auf Grund seiner Entstehung eine Archivfunktion (Kulturgeschichte). Der Bebauungsplan setzt im nordwestlichen Bereich Wald fest, so dass dort keine Auswirkungen zu erwarten sind.

In den analysierten Mischproben aus dem ersten Bohrmeter liegen keine auffälligen Schadstoffkonzentrationen vor. Die Vorsorgewerte der Landeshauptstadt Hannover für Spielflächen sowie die Auslöse- und Sanierungszielwerte der Bauleitplanung sind für alle Nutzungsvarianten (Kleingärten, Wohnbebauung, Grün- und Parkanlagen sowie Gewerbeflächen) unterschritten. Auch die Prüfwerte der BBodSchV sind für alle Nutzungsvarianten unterschritten. Die aus den Rammkernsondierungen des zweiten Bohrmeters zusammengestellten Mischproben zeigen keine Auffälligkeiten. Bedeutende Konzentrationen an Pflanzenschutzmitteln wurden weder im Feststoff noch im Eluat nachgewiesen.

Durch die Planung wird die Ackerfläche teilweise versiegelt und das Niederschlagswasser von Dächern, Stellplätzen und Straßen in Mulden gefasst. Da der Boden ausreichend versickerungsfähig ist, soll das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Die Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßen werden in Seitenmulden geleitet und dort versickert. Die Planung führt voraussichtlich nicht zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser im Vergleich zur bisher und gegenwärtig zulässigerweise ausgeübten Nutzung. Positiv zu werten ist die große Freifläche im Norden des zukünftigen Wohngebietes, auf der ein flächenhafter Eintrag des Niederschlagswassers in das Grundwasser erfolgen kann.

Durch die Bebauung wird ein Teil der Kaltluftproduktionsflächen in Wohngebiet umgewandelt. Damit verringert sich die heute vorhandene Kaltluftproduktion. Durch die Ausweisung von umfangreichen Grünflächen im Norden des Plangebietes bleibt die Kaltluftproduktion teilweise erhalten. Um den nächtlichen Kaltluftabfluss nach Süden und Südosten weiterhin zu ermöglichen sollen in diesem Verlauf bauliche Hindernisse vermieden werden. Deshalb ist die Anordnung der geplanten Gebäude so vorgesehen, dass Schneisen durch das Wohngebiet verbleiben, die als Leitbahnen für den Kaltluftabfluss dienen. Damit wird der Einfluss der Bebauung auf die kleinklimatische Situation minimiert.

Die Blickbeziehungen werden durch die Bebauung aber auch durch den vorgesehenen Waldrand und die festgesetzten Bepflanzungen eingeschränkt. Die Auswirkungen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild durch die Planung sind nicht erheblich.

Kultur- oder sonstige Sachgüter sind im Planbereich nicht zu verzeichnen; Auswirkungen darauf sind daher nicht gegeben.

Erkennbare Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind insgesamt als weniger erheblich einzustufen, da nicht zu erwarten ist, dass sich aus den in den vorhergehenden Abschnitten beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter schwerwiegende Folgen auf die anderen Schutzgüter bzw. Summenkonflikte ergeben.

Abwägungsvorgang

Zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Planung ist mit dem Erfordernissen der Raumordnung (RROP) vereinbar.

Die Eingriffsbilanzierung ist auf der Grundlage einer Berechnung nach dem Hannover-Modell in die Planung eingeflossen. Die Nutzung der Fläche als Hundeübungsplatz -ursprünglich auf einer Grünfläche- ist der Stadt seit langem bekannt. Die Nutzung wurde geduldet, für Teile liegt auch eine Baugenehmigung vor. Da es sich bei der Sukzession der ehemaligen Hundeübungsfläche um eine Aufwertung im Sinne des Naturschutzes handelt, soll dies auch in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt werden.

Der Forderung, die vorhandenen Waldflächen nicht als öffentliche Grünfläche sondern als „Wald“ festzusetzen wurde gefolgt.

Die Stadtbahnhaltestelle Kurze-Kamp-Str. soll nach heutigen Standards umgebaut werden.

Zurzeit werden verschiedene Varianten untersucht. Außerhalb des Plangebietes stehen ausreichende Flächen zur Verfügung.

Zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Anzahl der Wohneinheiten

Durch das Büro GEWOS wurde eine Analyse des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes durchgeführt. Im Ergebnis gibt es in Hannover einen erheblichen Bedarf an zusätzlichen Wohnungen. Es ist deshalb vordringliche Aufgabe der Stadtentwicklung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, lässt ca. 250 Wohneinheiten zu. Die Anzahl der Wohneinheiten wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Öffentlichen Einrichtungen

Durch die Planung werden Plätze für 13 Krippenkinder und 33 Kindergartenkinder zusätzlich erforderlich. Um den zusätzlichen Bedarf an Kindertagesstättenplätzen bereitzustellen plant der Projektträger den Neubau einer 4-gruppigen Kindertagesstätte (2 Krippengruppen und 2 Kindergartengruppen) im Plangebiet. Die im Einzugsbereich der Grundschule Gartenheimstraße zu erwartenden Schülerzahlen können bei einer sukzessiven Bebauung des Geländes nach den derzeitigen Prognosen und Klassenstärken im Bestand abgedeckt werden.

Passivhausstandard und Dachbegrünung

Aufgrund der derzeitigen Situation auf dem Wohnungsmarkt, der Lage des Gebietes und dem großen Anteil an Grünflächen im Plangebiet wäre eine Beschränkung auf zwei Vollgeschosse nicht angemessen. Der Bebauungsplan sieht daher teilweise drei, teilweise vier Vollgeschosse vor.

Eine Dachbegrünung ist für alle Gebäude festgesetzt.

Der städtebauliche Vertrag, der parallel zu diesem Bebauungsplan abgeschlossen wird, enthält Regelungen über effektive Energienutzung und Energieeinsparung. Der Entwicklungsträger verpflichtet sich, das Bauvorhaben als klimaneutrale Siedlung mit energieeffizienter Bauweise, Einsatz von Kraftwärmekopplung und erneuerbaren Energien umzusetzen.

Kosten

Der Entwicklungsträger verpflichtet sich vertraglich, die Kosten für die Planung und Errichtung des Bolzplatzes, die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt, die Planung und Herstellung des Erschließungssystems, die Übernahme von Kosten für 33 Kindergartenplätze (Ü3) und 13 Krippenplätze (U3) zu tragen sowie zur kostenlosen Übertragung der Flächen mit öffentlicher Zweckbestimmung (öffentliche Verkehrs- und Grünflächen) auf die Stadt.

CarSharing

Der Entwicklungsträger plant die Bereitstellung von Parkplätzen für Carsharing-Betreiber. Dies ist jedoch nicht Bestandteil der Bauleitplanung und kann deshalb in diesem Verfahren nicht berücksichtigt werden.

Zufahrt zum Baugebiet

Die gutachterlicher Untersuchung der verkehrlichen Situation ergab, dass das eine zweite Zufahrt im Norden des Baugebietes keine merkliche Verbesserung mit sich bringen und auch die Kreuzung kaum entlasten würde. Es würde erhebliche zusätzliche Versiegelung und zusätzliche Kosten erfordern.

Durch den Ausbau der Kreuzung Burgwedeler Straße/ Kurze-Kamp-Straße/ Bischof-von -Ketteler-Straße mit einem zusätzlichen Abbiegestreifen und Nebenanlagen soll diese für eine ausreichende Leistungsfähigkeit ertüchtigt werden. Auch für die Straße bis zum Baugebiet ist ein Ausbau mit Nebenanlagen vorgesehen. Dies ist in dem Erschließungsvertrag mit dem Entwicklungsträger geregelt. Parallel dazu plant EDEKA die Neuordnung seines Marktes sowie des Parkplatzes.

Verbindung zwischen der Burgwedeler Straße und Hilligenwöhren

Die Verbindung von der Bischof-von-Ketteler-Straße zur Carl-Loges-Straße soll weiterhin auch während der Bauphase für Radverkehr und Fußgänger passierbar sein. Die Durchfahrt für Kfz ist nicht vorgesehen. Die Straße soll beiderseitig mit Fußwegen ausgebaut werden. Der Radverkehr ist auf der Fahrbahn vorgesehen. Zurzeit ist ein separater Fußweg auf der Südseite der

Straße bis zum P&R-Parkplatz vorhanden. Die Eichen stehen ca. 3 m abseits der heute befestigten Verkehrsfläche; aufgrund dieses Abstandes wird keine Gefährdung der Eichen durch Baufahrzeuge gesehen. Der Ausbau der Nebenanlagen wird die Erhaltung der Eichen berücksichtigen. Der endgültige Ausbau der Verkehrsanlagen kann erst nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgen, da erfahrungsgemäß neue Verkehrsanlagen stark unter der Belastung des Baustellenverkehrs leiden. Das neue Wohngebiet soll mit der benachbarten Grünverbindung vernetzt werden. Über den Auguste-Ravenstein-Weg ist das Wohngebiet „Bunte Heide“ bereits heute an den Grünzug angebunden und damit für Fußgängerverkehr erreichbar. Der Bahnübergang ist bereits mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet.

Stellplätze

In dem Baugebiet wird der ruhende Verkehr in Tiefgaragen, Garagenhöfen und in einem Parkhaus untergebracht. Der Bebauungsplan sieht aufgrund der guten Anbindung an den örtlichen Personennahverkehr eine Reduzierung der nachzuweisenden Anzahl der Stellplätze vor. Der Stellplatzschlüssel orientiert sich an vergleichbaren aktuellen Neubauvorhaben. Parkplätze für Besucherverkehr sind im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Stadtbahn:

Die Kapazität der Stadtbahn ist für 250 weitere Wohnungen ausreichend. Die Anzahl der Wagen und die Frequenz ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und wird von der Betreibergesellschaft auf der Grundlage von Fahrgastzählungen nachfrageabhängig nachgesteuert. Der Ausbau mit Hochbahnsteigen ist zurzeit in Planung. Gemäß Nahverkehrsplan ist die Umsetzung im Jahr 2017 vorgesehen. Eine wahrnehmbare Zunahme der Lärmbelastung durch die Stadtbahn wäre erst bei einer Verdopplung der Taktung gegeben.

Waldabstand

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet, der sich mit dem Abstand zum Wald, der für den Ausschluss artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich ist, auseinandersetzt. Die faunistischen Bestandserfassungen erfolgten für die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse. Bei der Vogelkartierung wurden Brutreviere im Plangebiet und dem näheren Umfeld erfasst. Hierzu zählte auch die Erfassung von Eulen und Käuzen. Zudem wurden im Speziellen die Vorkommen von xylobionten Käferarten im Plangebiet untersucht. Im Ergebnis wurde eine Waldrandlinie definiert und die Fläche nördlich davon als Wald festgesetzt.

Die Hundeschule ist verlagert worden und die ehemalige Hundeübungsfläche wird nun als Wald ausgewiesen. Die Fläche soll sich ungestört entwickeln. Vorhandene Fundamente sowie Wege- und Flächenbefestigungen werden beseitigt. Im Bereich bis 30 m Abstand zum Wald wird ein Waldsaum ausgebildet. Hier soll eine Wegeführung ausgeschlossen sein und eine dichte Baumpflanzung erfolgen. Ein Abstand von 60 m zur Bebauung wird stellenweise unterschritten; als Ausgleich soll die Fläche zwischen Bebauung und Waldrand naturnah entwickelt werden. So entsteht eine Pufferzone zum Wald, die gleichzeitig Lebensraum für verschiedene Vögel und Fledermäuse bietet.

Freiflächen, Frischluftzufuhr

Das geplante Baugebiet ist in Grünflächen eingebettet. Sowohl zur „Eichenallee“ als auch zur Stadtbahntrasse sind öffentliche und private Grünflächen so festgesetzt, dass die Kronen nicht in die Baugebiete hinein ragen. Die naturnahe Verbindung zwischen Wald und den Flächen südlich der Bezirkssportanlage wird durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen gesichert und ergänzt. Die Baumgruppe am Hundeplatz und die im Norden des Gebietes sind in der festgesetzten Waldfläche enthalten und gesichert.

Durch die Ausweisung von umfangreichen Grünflächen bleibt die Kaltluftproduktion teilweise erhalten. Um den nächtlichen Kaltluftabfluss in Nord-Südrichtung weiterhin zu ermöglichen, sollen in diesem Verlauf bauliche Hindernisse vermieden werden. Deshalb ist die Anordnung der geplanten Gebäude so vorgesehen, dass Schneisen durch das Wohngebiet verbleiben, die als Leitbahnen für den Kaltluftabfluss dienen. Damit wird der Einfluss der Bebauung auf die klein-klimatische Situation minimiert.

Landschaftsbild

Bothfeld bietet durch seine Lage und Infrastrukturausstattung gute Voraussetzungen, einen Teil der aktuell erheblichen Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum qualitativ durch maßvolle

bauliche Abrundung und Nachverdichtung zu befriedigen. Der Bebauungsplan soll das Planungsrecht für den Bau von 250 Wohneinheiten begründen. Er sieht umfangreiche Grün- und Waldflächen vor, um das Baugebiet in die Landschaft einzubetten und den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.

Bolzplatzes / Festwiese

Die Ausdehnung der Grünfläche westlich des P&R-Parkplatzes wird nur im südlichen Bereich reduziert. Die bisherigen temporären Nutzungen werden - soweit sie mit den benachbarten Wohnungen verträglich sind - durch die Planung nur geringfügig eingeschränkt.

Bolzplatz

Im Süden des Plangebietes ist der Ersatzstandort für den Bolzplatz vorgesehen. In der Untersuchung „Geräusche zu Trendsportanlagen Teil 2“, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt, werden Bolzplätze untersucht und Abstände in Abhängigkeit von der Gebietsnutzung empfohlen.

Ursprünglich sah die Planung den Bolzplatz ganz im Süden, mit einem Abstand von 55 Metern zur südlich gelegenen Wohnbebauung am Pasemannweg vor. Nun wurde die Anlage um 25 m nach Norden verschoben. Damit wird der anerkannte Abstand zwischen dem Bolzplatz und dem vorhandenen reinen Wohngebiet von 80 m sowie zu den neuen allgemeinen Wohngebieten von 55 m eingehalten.

Sportflächen

Durch zusätzliche Wohnungen und Zuzug entsteht auch der Bedarf zusätzlicher Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung. Um die Belange des Sports räumlich neu zu ordnen und entsprechende Kapazitäten zu schaffen, wird an einem stadtweiten Sportentwicklungskonzept gearbeitet. Die aktuell tatsächlich vorhandene Nutzung der Sportplätze wird durch die Ausweisung des Wohngebietes nicht in Frage gestellt.

Gutachten,

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung werden die umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten öffentlich ausgelegt. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung lagen diese noch nicht vor. Über das gesetzlich vorgeschriebene Beteiligungsverfahren hinaus wurden mehrere Informationsveranstaltungen vor Ort durchgeführt.

Bauphase

Nach den Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag soll die Umsetzung der Bebauung in vier Bauabschnitten erfolgen. Seitens des Entwicklungsträgers wird eine vollständige Realisierung der Bebauung innerhalb von fünf Jahren nach Bekanntmachung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1784 angestrebt.