

Bebauungsplan Nr. 1612
– Süßeroder Straße –

**Entscheidung über im Rahmen der öffentlichen Auslegung
eingegangene Stellungnahmen**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und einer Informationsveranstaltung sind Stellungnahmen aus der Nachbarschaft des Vorhabens eingegangen. Die Namen und Anschriften der Personen sind in einer vertraulichen Informationsdrucksache genannt.

In der nachfolgenden Übersicht sind den zusammengefassten Stellungnahmen (linke Spalte) Abwägungsvorschläge bzw. Anmerkungen der Verwaltung (rechte Spalte) gegenübergestellt.

Art der Bedenken	Anmerkungen/ Abwägungsvorschlag
<p><u>Stellungnahme Anwohner des Rohfeldes</u></p> <p>Die Grundstücke im Rohfeld seien von den Bewohnern zu teuren Preisen gekauft worden. Die Voraussetzung dafür sei der aktuelle Bebauungsplan. Dieser Bebauungsplan sei eine Vereinbarung, an die sich auch die Stadt halten solle. Für die Planungen der Häuser hätten sich alle an den Bebauungsplan halten müssen. Es sei nicht gerecht, nun mit anderen Maßstäben zu messen. Es werde als Betrug empfunden, wenn die Stadt sich nicht an die Vereinbarungen halte.</p> <p>Die Kinder der Familien im Rohfeld seien bereits nicht mehr im Kindergartenalter, sondern im schulpflichtigen Alter. Es sei nicht einzusehen, dass hier für fremde Kinder ein Kindergarten entstehen solle (noch dazu mit einer anderen Bebauung als im aktuellen Bebauungsplan), der im aktuellen Bebauungsplan nicht vorgesehen war. Schon aus pädagogischen Gründen sollten Kinder aus Anderten auch in Anderten zum Kindergarten gehen. Hinzu käme, dass es im Rohfeld zu zusätzlichen und unnötigen Lärmbelastigungen führen würde. Dies sei schon durch die zusätzlichen Autos gegeben, die ständig durch die Süßeroder Straße und das Rohfeld führen. Man behalte sich weitere Schritte vor.</p>	<p>Mit dem "aktuellen Bebauungsplan" ist hier vermutlich der für das Rohfeld geltende Bebauungsplan Nr. 1426 gemeint. Der Bebauungsplan Nr. 1612 ändert den Bebauungsplan Nr. 1426 in einem Teilbereich und hebt den Bebauungsplan Nr. 793 in der Fassung der 2. Änderung auf.</p> <p>Bebauungspläne sind keine Vereinbarungen der Stadt mit Anwohnerinnen und Anwohnern, sondern öffentlich rechtliche Satzungen. Sie sind nach dem Baugesetzbuch aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Bereits der zur Zeit noch rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 793, 2. Änderung sieht am Ende der Süßeroder Straße eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte vor, die flächenmäßig etwa doppelt so groß ist wie die jetzt geplante Fläche. Eine Überprüfung der Bedarfssituation hat ergeben, dass weiterhin Plätze sowohl in Anderten als auch in Kirchrode benötigt werden. Der Standort für die Kindertagesstätte wird lediglich um ca 80 Meter nach Süden verschoben und liegt weiterhin im Stadtteil Anderten. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass der Einzugsbereich für Kindertagesstätten innerhalb einer Kommune nicht an Stadtteilgrenzen endet. Eine zusätzliche Lärmbelastung durch die Kindertagesstätte im Baugebiet Rohfeld kann aufgrund des Standortes außerhalb dieses Baugebietes ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Verwaltung empfiehlt, die Bedenken zurück zu weisen.</p>

Stellungnahme Anwohner der Süßeroder Straße

Grundsätzlich beständen keine Bedenken gegen den Bau von ca. 20 neuen Wohneinheiten im Rohfeld. Dies sei noch hinnehmbar, wenn auch nicht gerade erwünscht. Der Bau einer Kindertagesstätte werde abgelehnt. Die Anwohner hätten alle ältere Kinder. Der Standort sei deshalb falsch gewählt. Es sei zu fragen, warum nicht ein Standort neben dem Spielplatz am Königsberger Ring, an der Anecampstraße, der Straße In der Bebie oder auf vorhandenen Flächen in Kirchrode gewählt werde. Dies hätte auch nicht die verkehrlichen Auswirkungen wie an der Süßeroder Straße.

Die Süßeroder Straße sei bereits heute verkehrlich überlastet. Die Straße sei aufgrund der parkenden Autos nur einseitig befahrbar. Die Parkplätze an der Straße seien aber erforderlich, weil die Bewohner der hinteren Hausreihen keine eigenen Stellplätze hätten. Außerdem könne die Einmündung an der Lehrter Straße keinen zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Schon heute stauten sich die Autos vor der Ampel an der Straßeneinmündung. Auch die Einmündung in das Baugebiet Rohfeld sei zu eng. Die durch die Planung zu erwartende fünffache Verkehrsmenge gegenüber der Ursprungsplanung vor der Bebauung des Rohfeldes mit der dadurch verursachten Belastung und Gefährdung der Anwohner sei nicht hinnehmbar. So sei anscheinend auch gar nicht bedacht worden, dass morgens und abends ca. 40 bis 50 Autos der Eltern an der Ampel ständen und damit Rettungsfahrzeugen den Weg versperren würden.

Bereits der zur Zeit noch rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 793, 2. Änderung sieht am Ende der Süßeroder Straße eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte vor, die etwa doppelt so groß wäre wie die jetzt geplante Fläche. Aktuell fehlen im Stadtteil Anderten 21 Plätze für Kinder unter 3 Jahren, im unmittelbar angrenzenden Stadtteil Kirchrode sind es 120 Plätze. Durch den Bau einer neuen Kita an diesem Standort sollen insgesamt 72 Betreuungsplätze neu entstehen. Davon sind 38 für Kinder unter 3 Jahren vorgesehen. Der Standort für die Kindertagesstätte wird um ca 80 Meter nach Süden verschoben. Die nun geplante Kindertagesstätte wäre hinsichtlich der Größe bereits nach dem Bebauungsplan Nr. 793, 2. Änderung zulässig. Die genannten Alternativstandorte wurden geprüft. Bei der Fläche am Königsberger Ring handelt es sich um eine ausgebaute Grünfläche mit Spiel- und Bolzplatz. Diese Fläche steht deshalb nicht zur Verfügung. Die Flächen an der Anecampstraße und der Straße In der Bebie haben vom Plangebiet und seiner Umgebung aus keine direkte Zufahrt über öffentliche Straßen. Sie sind von dort mit dem Auto nur über eine Anfahrt von mehreren Kilometern zu erreichen und deshalb für die Versorgung dieses Gebietes nicht geeignet. In Kirchrode sind keine geeigneten Flächen in zumutbarer Nähe bekannt.

Für die Wohnbebauung an der Süßeroder Straße und im Rohfeld (einschließlich der ca. 20 neuen Wohneinheiten) werden ca. 1575 und für die geplante Kindertagesstätte ca. 320 Kfz-Fahrten pro Tag prognostiziert. Diese Verkehrsmenge kann sowohl die Süßeroder Straße als auch der Einmündungsbereich an der Lehrter Straße ohne Probleme aufnehmen. Mit nennenswerten Behinderungen ist auch während der Stoßzeiten nicht zurechnen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Süßeroder Straße bei ihrem Bau auch für die schon damals geplante Kita ausgelegt wurde. Von einer Verfünfachung der Verkehrsmenge gegenüber der Ursprungsplanung kann deshalb keine Rede sein.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen zurück zu weisen.

Stellungnahme der Anwohner Süßeroder Straße zu Setzungsschäden

Die Aussagen zu Setzungsschäden an den Gebäuden seien in Anbetracht der Behandlung der sonstigen Bedenken durch die Stadt mit besonderer Skepsis zu betrachten. Es sei Tatsache, dass durch die bisherigen Baumaßnahmen im Rohfeld an nahezu allen Häusern Veränderungen aufgetreten seien. Diese reichten von kleinen Rissen bis hin zu halb abgesackten Häusern. Schon jetzt sei vielen Beteiligten klar, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten erneut mit erheblichen Schäden zu rechnen sei, deren Regulierung durch die Stadt dann wieder eingeklagt werden müsse.

Für den Bereich Süßeroder Straße / Rohfeld sind verschiedene Baugrundgutachten angefertigt worden, die als geologische Gegebenheit einen empfindlich auf Wassergehaltsveränderungen reagierenden Boden feststellen.

Den vorliegenden geotechnischen Stellungnahmen und Gutachten ist zu entnehmen, dass die aufgetretenen Risse in den Gebäuden ursächlich in der ungünstigen Gründung (Streifenfundament, Gründung im empfindlich auf Wassergehaltsveränderungen reagierenden Boden) und in den geologischen Gegebenheiten begründet sind.

Die Wahrscheinlichkeit, dass es aufgrund der vorhanden Situation auch ohne zusätzliche Bebauung zu Schäden an den vorhandenen Gebäuden kommt, hängt u.a. von folgenden Einflussfaktoren ab:

- Abmessungen und Tiefenlage der Bestandsfundamente,
- Konstruktive Durchbildung der vorhandenen Gebäude,
- Baumbewuchs in der Umgebung der vorhandenen Gebäude,
- Saisonale Änderungen der Grundwasserverhältnisse.

Erfahrungsgemäß ist die Wahrscheinlichkeit relativ groß, dass es unter Würdigung der o.g. Einflussfaktoren infolge des Schrumpfverhaltens der anstehenden Böden auch ohne zusätzliche Bebauung zu Schäden an den vorhandenen Gebäuden kommen kann.

Diese Wahrscheinlichkeit erhöht sich nicht durch eine zusätzliche Bebauung, bei der sichergestellt wird, dass keine schadensrelevanten Wassergehaltsänderungen in den Böden verursacht werden, d.h., dass grundwasser-schonende Bauweisen gewählt werden. Eingriffe in den Baugrund und in das Grundwasser sind daher so auszuführen, dass in den Bereichen außerhalb des Eingriffs keine Veränderungen des Wasserhaushalts stattfinden. Für den Bauzustand bedeutet das die Einrichtung eines wasserdichten Baugrubenverbau oder einer Wasserhaltung mittels Vakuumpflanzen mit begrenzter Reichweite. Auf Dauer sind sämtliche Drän-schichten/ Dränagen im Bereich von Gebäuden sowie Leitungsgräben, die eine Dränagewirkung hervorrufen, zu vermeiden.

Der Bebauungsplan schließt deshalb Drainagen

aus. Wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung bzw. Bauwerksdrainagen können aufgrund der sensiblen hydrogeologischen Situation nicht in Aussicht gestellt werden. Bauliche Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen, z. B. Keller, sind in wasserdichter Bauweise (z. B. mit der so genannten weißen Wanne) zu errichten.

Die unabhängige Überprüfung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse und der grundbautechnischen Maßnahmen bestätigte die vorgenannten Maßnahmen, gab jedoch Anlass, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass in den Baugebieten bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nur zulässig sind, wenn sie in grundwasserschonender Bauweise hergestellt werden. Grundwasserschonend sind auch Bauweisen, die eine nur sehr geringe Auswirkung auf das Grundwasser haben, z.B. eine Vakuumwasserhaltung mit einer sehr geringen Reichweite. Die bisherige Festsetzung, dass der Bau von Kellern nur ausnahmsweise zulässig ist, sofern eine Wasserhaltung nicht erforderlich ist, wird vom Gutachter als zu restriktiv und nicht zielführend verworfen. Fachtechnisch wird empfohlen möglichst tief zu gründen; dies wurde durch die bisherige Festsetzung unnötig erschwert. Eine weitergehende Gefährdung der bereits bestehenden Bebauung bleibt durch diese neue Formulierung ausgeschlossen.

Der Gutachter empfiehlt dabei die Dokumentation bereits vorhandener Gebäudeschäden in der Nachbarschaft im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens.

Aufgrund des festgestellten empfindlichen Baugrundes ist für Flächen, für die besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind, eine Kennzeichnung im Bebauungsplan eingetragen. Es wird eine grundwasserschonende Bauweise empfohlen. Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen geboten:

1. Gebäude sollen auf einer Stahlbetonplatte gegründet werden.
2. Auf teil-unterkellerte Bauwerke soll grundsätzlich verzichtet werden.
3. Weiterhin sollte zwingend darauf geachtet werden, dass Gründungen außerhalb der Wechselzone des zu Schrumpfungen und Quellen neigenden Bodens erfolgen. Daraus folgt, dass unterkellerte Gebäude in einer Tiefe von $t = 2,5$ m unterhalb des jetzigen Geländes gegründet werden sollen.

	<p>4. Auch bei der Anlage der Freiflächen ist den gegebenen Baugrundverhältnissen Rechnung zu tragen. Durchlässige Flächenbefestigungen, wie z.B. Gittersteine, sind empfehlenswert. Größerer bzw. stark Wasser aufnehmender Bewuchs ist vom Bauwerk entfernt anzuordnen.</p> <p>5. Bei den genannten Ausführungen handelt es sich nur um allgemeine Empfehlungen, nicht um notwendige Gründungsmaßnahmen für einzelne Bauwerke, so dass lokale Abweichungen von vorstehend beschriebenen Verhältnissen möglich sind. Es wird daher empfohlen, für die einzelnen Bauwerke weitere Erkundungen, eine detaillierte Gründungsberatung und eine Beweissicherung durchzuführen.</p> <p>Bei der Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen sollen die Bauzeiten minimiert werden. Bei der Wiederverfüllung der Baugruben sollen Querschotts oder eine Flüssigverfüllung eingebaut werden, um die Drainagewirkung der mit Sand verfüllten Baugraben zu minimieren.</p> <p>Die Verwaltung empfiehlt, die Bedenken zurück zu weisen.</p>
<p>Fragen und Anmerkungen während der Informationsveranstaltung für Anwohner am 12.5.10.</p>	
<p>Warum ist zusätzlich zur Schaffung der Retentionsfläche auch noch die Schaffung von Bauland nötig?</p>	<p>Mit dem Eigentümer musste eine Gesamtlösung gefunden werden, die eine städtebaulich sinnvolle Neuordnung der betroffenen Flächen und gleichzeitig die Realisierung der Retentionsmaßnahmen ermöglichte. Mit dem beabsichtigten Bau der Kita wird ein wichtiges Ziel der Stadt erreicht. Mit dem Bebauungsplan wurde ein städtebaulich verträglicher Interessensausgleich zwischen den privaten Belangen des Eigentümers und den öffentlichen Belangen der Stadt erreicht.</p>
<p>Warum werden die Häuser auf einem Biotop gebaut?</p>	<p>Das Baugebiet liegt nicht in einem gesetzlich geschützten Biotop.</p>
<p>Warum soll bei diesem schwierigen Baugrund überhaupt gebaut werden?</p>	<p>Eine Bebauung ist städtebaulich sinnvoll. Die Kita ist zur Deckung des Bedarfs erforderlich. Die Anforderungen aus den Baugrundverhältnissen sind beherrschbar. Die im Gutachten</p>

	empfohlenen Maßnahmen wurden in den B-Plan aufgenommen
Forderung nach einem unabhängigen Gutachten zum Baugrund. Das vorliegende Gutachten reicht nicht aus. Das Gutachten müsste verbindlich aussagen, dass keine Schäden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen. Bis zur Anbindung des Baugebiets Rohfeld sind an den alten Gebäuden an der Süßeroder Straße keine Schäden aufgetreten.	Nach der Anwohnerversammlung wurde eine Überprüfung der Baugrund- und Grundwasserhältnisse und der grundbautechnischen Maßnahmen durch die Ingenieursozietät Prof. Dr.-Ing. Katzenbach GmbH beauftragt. Dafür wurden eigene Baugrunderkundungsmaßnahmen durchgeführt.
Forderung nach Streichung der Ausnahmeregelung in der textlichen Festsetzung § 2 zum Bau von unterkellerten Häusern.	Das Ergebnis der Überprüfung (s.o.) bestätigte die vorgesehenen Maßnahmen, gibt jedoch Anlass den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass in den Baugebieten bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nur zulässig sind, wenn sie in grundwasserschonen-der Bauweise hergestellt werden. Die bisherige Festsetzung, dass der Bau von Kellern nur ausnahmsweise zulässig ist, sofern eine Wasserhaltung nicht erforderlich ist, wird vom Gutachter als zu restriktiv und nicht zielführend verworfen. Fachtechnisch wird empfohlen möglichst tief zu gründen; dies wurde durch die bisherige Festsetzung unnötig erschwert.
Es wird befürchtet, dass eine Bebauung trotz Verbot widerrechtlich mithilfe von Wasserhaltungsmaßnahmen (Abpumpen) geschehen könnte.	Der Bebauungsplan schließt Drainagen aus.
Falls trotz der Maßnahmen zur grundwasserschonenden Bauweise Schäden auftreten, wer ist dann schadensersatzpflichtig?	In der Regel ist für Schäden der Verursacher heranzuziehen.
Wer zahlt das Beweissicherungsverfahren?	Im Erschließungsvertrag ist mit der Erschließungsträgerin vereinbart, dass die Kosten für das Beweissicherungsverfahren zwischen dem Erschließungsträger und der Stadtentwässerung geteilt werden.
Die Stadtwerke haben 2007 in der Süßeroder Straße alle Gas- und Wasserleitungen sowie die Hausanschlüsse erneuern müssen. Warum? In diesem Zuge wurden umfangreiche Beweissicherungsmaßnahmen durchgeführt.	Die Leitungen waren nach ca. 40 Jahren erneuerungsbedürftig.
Es wurde eine genauere Darstellung der Maßnahmen zur Retention gewünscht.	Die Anlage von Retentionsflächen ist erforderlich, um den Rohgraben und das Regenrückhaltebecken Königsberger Ring zu entlasten.
Ist die Süßeroder Straße breit genug? Die Stichwege bieten keine Abstellmöglichkeiten. Handwerker müssen deshalb auf der Süßeroder Straße parken.	Die Kapazität ist ausreichend. Die Süßeroder Straße hat den Charakter einer Wohnsammelstraße. Laut Richtlinie wäre sie in der Lage, noch deutlich mehr Verkehr als geplant aufzunehmen.

<p>Die Kita hätte am Königsberger Ring einen besseren Standort.</p>	<p>Ein Standort am Königsberger Ring würde eine öffentliche Grünfläche mit Spiel- und Bolzplatz verdrängen. Ein Kita-Standort an der Süßeroder Straße ist überdies seit vielen Jahren vorgesehen.</p>
<p>Bei der Planung der Süßeroder Straße und der Kita 1969 ist man noch davon ausgegangen, dass die Süßeroder Straße in östlicher Richtung bis zum Königsberger Ring verlängert wird und so eine Ringverbindung entsteht. Durch den höheren Verkehr (Kita) wird befürchtet, dass höhere Gebühren für Straßenreinigung und Winterdienst entstehen.</p>	<p>Die Süßeroder Straße ist auch nach der aktuellen Planung ausreichend leistungsfähig, um auch den Kita-Verkehr aufzunehmen.</p> <p>Die Gebühren für die Straßenreinigung berechnen sich nach den Anliegerlängen und der Reinigungsklasse, die sich nach dem Verschmutzungsgrad der Straße richtet. Die Süßeroder Straße wird 1x wöchentlich gekehrt. Es wird nicht davon ausgegangen, dass durch den Ziel- und Quellverkehr die Verschmutzung der Straße erheblich zunimmt. Der Winterdienst wird unabhängig davon durchgeführt.</p>
<p>Der Bau der Straßenbahn hat dazu geführt, dass überall Unfälle passieren. Außerdem sind dadurch Parkplätze auf der Lehrter Straße entfallen. Es ist zu beobachten, dass auch Bewohner der Gebiete nördlich der Lehrter Straße in der Süßeroder Straße parken und so den Parkraum in der öffentlichen Verkehrsfläche verknappten.</p>	<p>Beim Ausbau der Stadtbahn wurde der Aspekt der öffentlichen Parkplätze berücksichtigt. Es sind ausreichend Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden.</p>
<p>Die Lichtsignalanlage (LSA) an der Einmündung in die Lehrter Straße ermöglicht nicht mehr als 3 Autos je Grünphase die Ausfahrt. Kurz hinter der LSA ist Parken am Fahrbahnrand erlaubt. Hier besteht die Gefahr, dass es zu Rückstaus kommen kann. Eine andere Ampelschaltung ist für die Spitzenzeiten der Kita erforderlich. Wenn das nicht möglich ist, bestehen ernsthafte Bedenken. Die Radverkehrsführung am Knoten Lehrter Straße ist nicht gut und muss verbessert werden. Sonst sind durch die zukünftig stärkere Belastung des Knotens mehr Unfälle zu befürchten.</p>	<p>Die Verwaltung geht nicht davon aus, dass die Süßeroder Straße nach der Realisierung des B-Plans überlastet ist. Gleichwohl wird die Verkehrssituation nach dem Bau noch einmal überprüft. Durch eine Anpassung des Steuerungsprogramms für die LSA kann ein Abfluss des Verkehrs auch nach dem Bau der Kita gewährleistet werden.</p>
<p>Eine zweite Zufahrt sollte für das Wohngebiet gebaut werden. Die Notfallzufahrt für die Feuerwehr unter der B 65 ist für große Rettungsfahrzeuge zu niedrig.</p>	<p>Die Feuerwehr hat auf diese Aussage hin mit einem 16 t schweren Löschfahrzeug die Verbindung zwischen Süßeroder Straße und In der Bebie (unter der B 65 hindurch) im Rahmen einer Probefahrt überprüft. Die Durchfahrt war problemlos möglich. Die Verbindung ist als alternative Zufahrt für Notfälle geeignet.</p>