202. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan
Teilbereich 202.1: Kirchrode / südlich Lange-Feld-Straße

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach Bekanntmachung am 19.03.08 in der Zeit vom 27.03. bis 28.04.2008 durchgeführt.

Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens:

Nr.	Zuschriften von	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Anmerkung der Verwaltung
1	RAe Schultz und Seldeneck	22.04.08	Die Stellungnahme erfolgt nicht namens und im Auftrag eines durch das Änderungsverfahren berührten Mandanten.	
			Es wird vorgetragen, die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials sei fehlerhaft:	Der Vorwurf wird wie folgt zurückgewiesen:
			Die Lange-Feld-Straße sei entgegen der städtischen Darstellung nicht leistungsfähig. Die Straße sei schmal und verfüge nur einseitig über einen Fuß- und Radweg.	Die Lange-Feld-Straße verfügt mit 6,7 m Fahrbahnbreite über einen Breite, die dem Maß von Hauptverkehrsstraßen entspricht (für Hauptverkehrsstraßen mit Busverkehr ist eine Regelbreite von 6,5 m vorgesehen). Über weiteren Ausstattungsbedarf kann nicht auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes (F-Plan) entschieden werden.
			Die städtische Darstellung, eine Anbindung an den öPNV sei zwar nicht optimal, jedoch vertretbar, erscheine zweifelhaft. Von der Haltestelle Bemeroder Straße sei das geplante Wohngebiet aus gar nicht zu erreichen. Eine Verbindung in das Stadtteilzentrum von Kirchrode gebe es ebenfalls nicht.	Das geplante Wohngebiet schließt direkt an die bestehenden Wohnquartiere im Westen Kirchrodes an. Insofern gelten dieselben Bedingungen für einen Anschluss an den öPNV. Standortprobleme bei der vergangenen Entwicklung der heutigen Wohnbebauung waren nicht festzustellen.

Nr.	Zuschriften von	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Anmerkung der Verwaltung
				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. Die nächste Bushaltestelle ist von der Entwicklungsfläche in östlicher Richtung in rd. 700 m Entfernung gelegen.
			Zu erwarten sei eine Reihenhaussiedlung auf kleinen, nur etwa 250 m² großen Grundstücken. Dadurch werde die hohe, durch Villen und Einfamilienhäuser auf mittelgroßen Grundstücken geprägte Wohnqualität Kirchrodes in ihrer Attraktivität leiden.	Die vorgetragene Argumentation ist nicht schlüssig und beruht auf Vermutungen. Zudem weist die unmittelbar östlich des geplanten Wohngebiets bestehende Wohnbebauung auch Reihenhaus- oder Doppelhausgrundstücke auf (so am Homburgweg mit rd. 270 m² oder an der Straße Freihorstfeld mit rd. 500 - rd. 270 m²), ohne dass dadurch die Wohnqualität Kirchrodes beeinträchtigt ist.
			Den Angaben in der Begründung bzgl. eines fehlenden Bedarfs an Kleingärten wird widersprochen. Im Gegenteil zur erfolgten Darstellung habe lediglich der Eigentümer kein Interesse an einer weiteren Verpachtung gezeigt, obwohl eine Nachfrage bestehe. Ein Indiz dafür sei, dass die in der Umgebung bestehenden Kleingärten ausnahmslos genutzt sind.	Die Darstellung in der Stellungnahme ist nicht zutreffend. So waren hier wie auf der Kleingartenfläche, die zur Errichtung des Forschungszentrums Bemeroder Straße benötigt wurden, in nicht unbeträchtlichem Umfang Leerstände zu verzeichnen, die nicht durch Neuverpachtung ausgeglichen werden konnten.

Nr.	Zuschriften von	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Anmerkung der Verwaltung
			Die parallel vorgenommene Planung der Ansiedlung des Forschungszentrums Bemeroder Straße, für die weitere Kleingartenflächen wegfallen werden, werde die Angebotssituation noch verschärfen.	Unabhängig davon sind durch die vollständige Freiräumung der ehemaligen Kleingartenflächen im Änderungsbereich sowie im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Forschungszentrums Tatsachen geschaffen, die nicht in diesem Änderungsverfahren zum F-Plan unberücksichtigt bleiben können.
			Völlig unerwähnt bleibe die nicht unerhebliche Lärmbelastung durch den Südschnellweg. Anscheinend seien diesbezüglich auch keine Messungen vorgenommen worden.	Der Südschnellweg verläuft in südlicher Richtung zum Änderungsbereich in einer Entfernung von mind. rd. 580 m. Für den Änderungsbereich 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 Südschnellweg wirkt sich demgegenüber nicht spürbar auf das Plangebiet aus. Maßgeblich ist für Lärmschutz überdies der von dem Betrieb der Güterbahnstrecke ausgehende Schienenverkehrslärm.

Nr.	Zuschriften von	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Anmerkung der Verwaltung
			Die Darstellung in der Beschlussvorlage, finanzielle Auswirkungen entstehen nicht, sei falsch. Kosten für die Stadt entstünden durch die Erschließung, den ÖPNV-Anschluss, Ent- und Versorgung, für Wartung der Lärmschutzanlagen, für die Beseitigung von Altlasten, für die Beseitigung von Kampfmittelresten, ferner durch Planungskosten.	Die Kostenangabe im Rahmen der F-Plan-Änderung könnte sich lediglich auf die von diesem Verfahren direkt ausgelösten Kosten für die Kommune erstrecken. Kosten für eine Untersuchung auf Kampfmittel z.B. sind vom Vorhabenträger im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen zu tragen. Der F-Plan führt als Zielplanung nicht unmittelbar zur Realisierung. Aus diesem Grunde entstehen regelmäßig direkte Folgekosten für die Stadt nicht. Eine genaue Kostenschätzung bzw. Angabe über die Kostenträgerschaft ist erst auf der Grundlage des zur Realisierung aufzustellenden Bebauungsplanes (B-Plan) möglich.
			Die F-Plan-Änderung stehe im Widerspruch zum Regionalen Raumordnungsprogramm. Klare Ausführungen darüber, wie der Widerspruch behoben werden solle, fehlten. Das Verfahren dürfe nicht fortgesetzt werden, bevor der Widerspruch behoben sei. Ohne Übereinstimmung mit dem RROP wäre die Genehmigung der F-Plan-Änderung zu versagen.	Der Stellungnahme ist lediglich darin zuzustimmen, dass eine Übereinstimmung mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) herzustellen ist. Diese muss jedoch erst zum Feststellungsbeschluss zur F-Plan-Änderung bestehen. Ein das F-Plan-Änderungsverfahren begleitendes raumordnungsrechtliches Verfahren ist möglich. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die am Verfahrensanfang steht, war nur die Art dieses Verfahrens noch nicht abschließend geklärt.

Nr.	Zuschriften von	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Anmerkung der Verwaltung
				Nach inzwischen erfolgter Klärung ist ein Änderungsverfahren zum RROP eingeleitet worden. Das Beteiligungsverfahren wurde im Frühjahr 2010 durchgeführt.
			Unzulässig erscheine die Aufteilung des ursprünglich mit der Kol. Sommerlust zusammengehörenden Verfahrens in die Teilverfahren Wohnungsbau und Ansiedlung eines Forschungszentrums. Der F-Plan habe im Gegensatz zum B-Plan die Aufgabe einer Planung im größeren Maßstab und mit einem Blick für den Zusammenhang. Insbesondere werde auf die Auswirkungen der geplanten Tierversuchsanlage nicht eingegangen und so ein Konfliktpotential ausgeblendet.	Der Stellungnahme ist insofern zuzustimmen, dass in einem Änderungsverfahren zum F-Plan unlösbare Zusammenhänge nicht aufgetrennt werden dürfen. Bei den Änderungsverfahren 202.1 und 202.2 handelt es sich jedoch um Planinhalte, die jeweils für sich selbständig "lebensfähig" sind. Zudem ist in der Begründung zum abgeschlossenen Verfahren 202.2 auf die räumliche Nähe zur geplanten Wohngebietserweiterung eingegangen worden. In diesem Rahmen hat sich gezeigt, dass Gefahren oder Belästigungen für die geplante Wohnbebauung nicht entstehen werden. Entsprechende Ausführungen erfolgen nunmehr auch in der Begründung zum Änderungsverfahren 202.1.
			Daran, dass die Realisierung stufenweise entsprechend der Nachfrage erfolgen soll, zeige sich, dass die Nachfragesituation nicht analysiert worden sei. Vielmehr sei die Planänderung entsprechend der Nachfrage durchzuführen. Der F-Plan-Änderung mangele es mithin an dem Planerfordernis.	Die Sichtweise der Stellungnahme 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.

Nr.	Zuschriften von	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Anmerkung der Verwaltung
				Diese lassen sich auch im Hinblick z.B. auf die Planung der Erschließungsanlagen nur durch eine Gesamtplanung erreichen, die so gestaltet ist, dass sie eine stufenweise Umsetzung ermöglicht.
			Die Begründung leide an rechtlichen Mängeln, da keine Angaben über Ver- und Entsorgung gemacht worden seien und Hinweise zum Zeitpunkt der Verwirklichung und zur Finanzierung der Maßnahmen in Abstimmung mit der Investitionsplanung der Gemeinde fehlten.	Das Planerfordernis ist in der Begründung ausreichend dargestellt. Die erforderlichen Inhalte der Begründung werden von § 5 Abs. 5 BauGB unter Verweis auf § 2a BauGB vorgegeben. Danach sind die Ziele, die Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung können nur allgemeine Angaben zum Planvollzug gemacht werden. Auch die Fixierung eines Realisierungshorizontes ist weder geboten noch möglich. Insofern ist die Begründung als vollständig zu bezeichnen.
			Die Zusammenfassung der vorgetragenen Argumente gebe zu erkennen, dass sich eine abwägungsfehlerfreie Entscheidung nicht treffen lasse.	Eine unzureichende Einstellung der abwägungsrelevanten Belange oder eine nicht der ordnungsgemäßen Abwägung entsprechende Behandlung ist nicht zu erkennen.

Nr.	Zuschriften von	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Anmerkung der Verwaltung
2	RAe Markert / Wulfert / Rohland für Eigentümer eines benachbarten Grundstücks	21.04.08		Das Grundstück der Mandanten liegt teilweise (am nördlichen und an der Seite) im Änderungsbereich, ansonsten jedoch außerhalb (Darstellung Kleingärten). Für die betroffenen Teilflächen soll der F-Plan "Allgemeine Grünfläche" darstellen. Es liegt südwestlich der geplanten Wohnbaufläche. Es wird tatsächlich zum Wohnen genutzt, ohne dass dafür aktuell eine Baulandausweisung besteht (Festsetzung: "Dauerkleingärten").
			Dargestellt wird in der Stellungnahme, dass das Grundstück der Mandanten nach Aufgabe der nördlich vorhandenen Kleingartennutzung nur noch über diesen und einen Behelfsweg zu erreichen sei. Die Verlängerung der öffentlichen Straße wird daher beantragt.	Die Prüfung einer Erschließungsmöglichkeit kann nicht auf der Maßstabsebene des F-Planes erfolgen.
			Ferner sei der Gesamtplanung das Ziel eines öffentlichen Grünzuges im Norden des Grundstücks zu entnehmen. Dieses Ziel zu Lasten des Grundstücks werde abgelehnt und stattdessen angeregt, den Grünzug im Verlauf des Heistergrabens anzulegen.	Der F-Plan nimmt zunächst nur eine grobe Zielplanung vor. Mindestens langfristig sollte zur sinnvollen und funktionstüchtigen Ergänzung des Grünsystems das Ziel verfolgt werden, einen Grünzug in Fortsetzung des Röhrichtweges herzurichten. Ein Grünzug im Zuge des Heistergrabens kann hier kein Ersatz sein, weil dessen Fortsetzung Richtung Westen nicht gegeben wäre.

Nr.	Zuschriften von	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Anmerkung der Verwaltung
3	RAe Markert / Wulfert / Rohland für die Eigentümerin eines weiteren benachbarten Grundstücks	23.04.08		Das Grundstück der Mandantin ist südwestlich der geplanten Wohnbaufläche in der geplanten "Allgemeinen Grünfläche" gelegen.
			Dargestellt wird, dass das Grundstück der Mandantin nach Aufgabe der nördlich vorhandenen Kleingartennutzung nur noch über diesen und einen Behelfsweg zu erreichen sei. Die Verlängerung der öffentlichen Straße wird daher beantragt.	s. Anmerkungen zu 2
			Ferner sei der Gesamtplanung das Ziel eines öffentlichen Grünzuges im Norden des Grundstücks zu entnehmen. Dieses Ziel zu Lasten des Grundstücks werde abgelehnt und stattdessen angeregt, den Grünzug im Verlauf des Heistergrabens anzulegen.	s. Anmerkungen zu 2
4	Der Pächter einer Teilfläche eines teilweise im Änderungsbereich gelegenen Grundstücks	25.04.08		Die von dem Einwender gepachtete Teilfläche eines größeren Grundstückes ist in der Südwestecke der geplanten Wohnbebauung gelegen. Sie wird für Wohnzwecke genutzt, es besteht aktuell keine Baugebietsausweisung (Festsetzung: "Dauerkleingärten").
			Der Bedarf an zusätzlicher Wohnbaufläche werde angesichts des großen Wohnungsleerstands in Kirchrode bezweifelt. Ziel müsse vielmehr sein, durch eine Verknappung des Baulandes einen Anreiz zur Modernisierung veralteter Bausubstanz zu schaffen.	Ein etwa fehlender Bedarf an Wohnbauflächen kann nicht aus temporär leerstehenden Objekten geschlossen werden, bei denen die Gründe des Leerstands zudem sehr unterschiedlich sein können. Eine Verknappung von Wohnbauland muss nicht zwangsläufig zu einem erhöhten Anreiz zur Modernisierung von Altbestand führen.

Nr.	Zuschriften von	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Anmerkung der Verwaltung
				Demgegenüber verfolgt die Stadt das Ziel, lokale Standortvorteile zu nutzen, um zusätzliche Angebote schaffen zu können.
			Kritisch sei zu bewerten, dass Ausgleichsflächen nicht am Ort des Eingriffs vorgesehen werden.	Ausgleichsmöglichkeiten für Maßnahmen im erforderlichen Umfang und mit einem ausreichend Werthebungspotential sind im Änderungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung nicht gegeben.
			Zu erwarten sei eine Reihenhausbebauung auf nur kleinen Grundstücken. Das passe nicht zur Bebauungsstruktur in Kirchrode und werde die Besonderheit der Wohnqualität beeinträchtigen.	Die unmittelbar östlich des geplanten Wohngebiets bestehende Wohnbebauung weist bereits teilweise recht kleine Reihenhaus- oder Doppelhausgrundstücke auf (so am Homburgweg mit rd. 270 m² oder an der Straße Freihorstfeld mit rd. 500 - rd. 270 m²), ohne dass dadurch die Wohnqualität Kirchrodes beeinträchtigt ist.
			Unklar sei, welche Kosten die öffentliche Hand zu tragen habe. In diesem Zusammenhang werden Zweifel daran geäußert, dass auch tatsächlich die Kosten der Erschließung und des Lärmschutzes vom Vorhabenträger übernommen werden.	Eine genaue Kostenschätzung bzw. Angabe über die Kostenträgerschaft ist erst auf der Grundlage des zur Realisierung aufzustellenden Bebauungsplanes möglich. Es ist vorgesehen, Regelungen über die Kosten der Erschließung sowie über den Bau und die Unterhaltung des Lärmschutzes in einem städtebaulichen Vertrag zu treffen.

Nr.	Zuschriften von	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Anmerkung der Verwaltung
			Es wird bemängelt, dass durch die Nähe zum Forschungszentrum Bemeroder Straße neue Konflikte geschaffen würden.	Die Nachbarschaft des Forschungszentrums Bemeroder Straße und der geplanten Wohnbebauung führt nicht zu Konflikten, wie im Rahmen des F-Plan-Änderungsverfahrens 202.2 bzw. zum B-Plan Nr. 1708 nachgewiesen wurde.
			Es wird die Frage gestellt, warum nicht die Kleingärten belassen würden und ob die Stadt Verpflichtungen gegenüber den bisherigen Eigentümern oder dem Bauträger eingegangen sei.	Die Vertretbarkeit einer Wohngebietserweiterung wurde nach städtebaulichen Gesichtspunkten geprüft. Verpflichtungen seitens der Stadt hinsichtlich einer zu betreibenden Bauleitplanung bestehen nicht und wären rechtlich auch nicht zulässig.
5	Die Pächterin einer Teilfläche eines teilweise im Änderungsbereich gelegenen Grundstücks	28.04.08		Die von der Einwenderin gepachtete Teilfläche eines größeren Grundstückes ist in der Südwestecke der geplanten Wohnbebauung gelegen. Sie wird für Wohnzwecke genutzt, es besteht aktuell keine Baugebietsausweisung (Festsetzung: "Dauerkleingärten").
			Ausführungen zum Naturschutz, insbesondere zum Vorkommen von Vögeln werden vermisst, insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich nach Aufgabe der Kleingartennutzung ungestört zahlreiche Vogelarten ansiedeln konnten.	Die Ergebnisse der naturschutzfachlichen Erhebung und Bewertung wurden in der Fassung der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in zusammengefasster Form dargelegt. Bezüglich der Avifauna wurde festgestellt, dass der Untersuchungsraum eine allgemeine Lebensraumbedeutung hat und gefährdete Arten nicht festgestellt wurden.

Nr.	Zuschriften von	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Anmerkung der Verwaltung
6	ein Bürger aus dem westlichen Teil Kirchrodes	25.06.09	Die Stellungnahme wurde abgegeben im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum B-Plan Nr. 1694 (22.05. - 24.06.2009), bezieht sich jedoch ausdrücklich auch auf das F-Plan-Änderungsverfahren 202.1, soweit es von den vorgetragenen Kritikpunkten berührt wird. Grundsätzlich bestehe zwar Zustimmung zu der angestrebten Entwicklung, zu kritisieren sei allerdings das Verfahren. Die Aufgabe der Kleingartennutzung durch den bisherigen Eigentümer sei allein kein Grund für die geplante Entwicklung. Diesem wäre zuzumuten gewesen, einen Käufer zu suchen, der die bisherige Nutzung fortsetzen will. Erwartet werde vielmehr, dass die Aufgabe von Kleingärten zugunsten einer Ausweisung von Einfamilienhausgrundstücken nach übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten entschieden wird.	Dem Einwender ist darin zuzustimmen, dass es kein alleiniges Kriterium für die Entwicklung neuer Wohngebiete sein kann, wenn Eigentümer sich von der bisherigen Nutzung lösen wollen. Andererseits sind für eine planungsrechtlich odnungsgemäße Abwägung auch die privaten Interessen von Belang. Bei den bisherigen Kleingartenflächen südlich der Lange-Feld-Straße ist sehr sorgfältig geprüft worden, ob sich die Eigentümerinteressen mit den Interessen der Stadtentwicklung decken. Mit dem Ergebnis, dass eine Wohnungsbauentwicklung dem Erhalt einer ohnehin bereits durch Leerstände und Neuverpachtungsprobleme geprägten Kleingartenfläche vorzuziehen ist. In der Schaffung zusätzlicher Angebote an Wohnbauflächen wird ein bedeutendes Ziel der Stadtentwicklung gesehen, das geeignet ist, den Wohnstandort Hannover in seiner Attraktivität zu steigern. Ein fehlendes Angebot fördert eine disperse Siedlungsentwicklung.

Nr.	Zuschriften von	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Anmerkung der Verwaltung
			Zu kritisieren sei ferner, dass es einem Privateigentümer überlassen werde, finanziellen Nutzen aus der Umwandlung der Kleingartenflächen zu ziehen. Demgegenüber hätte die Stadt zunächst zum Kleingartenwert ankaufen und dann umwandeln sollen, zumal sie auch die infrastrukturellen Folgekosten und die Kosten für den Ausbau der Lange-Feld-Straße zu tragen habe.	Bei dem angeregten Ankauf der ehemaligen Kleingartenflächen ist zu beachten, dass das Risiko der Vermarktung von der Stadt zu tragen wäre. Die Entwicklung ergänzender Wohnbauflächen erfordert nicht zwingend den Ankauf.
			Bezweifelt werde, dass mit einem städtebaulichen Vertrag die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Güterumgehungsbahn wirksam gesichert werden kann.	Der Städtebauliche Vertrag ist ein mittlerweile bewährtes Instrument, mit dem die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten zu bestimmen, wenn sie sich nicht oder nicht ausreichend durch Festsetzungen im B-Plan regeln lassen. Kernpunkt wird im vorliegenden Fall die Errichtung des notwendigen Lärmschutzes sein.
			Eine Planung für eine Kindertagesstätte in dem neuen Wohngebiet fehle, insbesondere angesichts des heute schon bestehenden zusätzlichen Bedarfs in Kirchrode.	Aus fachlicher Sicht kann das künftige Wohngebiet von den bestehenden Einrichtungen mitversorgt werden.
			Die Kostenträgerschaft für den Bau des vorgesehenen Regenwasserrückhaltebeckens einschließlich Grunderwerb hierfür sei ungeklärt.	Der Bau des Regenwasserrückhaltebeckens ist eine öffentliche Aufgabe, die zur Erhöhung des Rückhaltevolumens ohnehin erforderlich ist.

Nr.	Zuschriften von	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Anmerkung der Verwaltung
			Es sei zu beklagen, dass dem Entwicklungsträger die Frage des Baufortschritts überlassen werde. Eine zu schnelle Entwicklung, etwa beeinflusst durch niedrige Grundstückspreise, könne leicht dazu führen, dass die die Schule Wasserkampstraße schnell nicht mehr aufnahmefähig sei, eine bei hohen Grundstückspreisen zu erwartende sehr langsame Entwicklung könne dagegen potentielle Käufer, insbesondere junge Familien, abschrecken, die dann in das Umland abgedrängt würden. Vielmehr solle die Stadt selber das Tempo des Baufortschritts vorgeben, indem - nach Ankauf - Teilflächen in städtebaulich benötigtem Umfang zur Bebauung freigegeben werden.	Die Anregung geht ins Leere, da die Stadt nicht Eigentümerin ist.
			Kritisiert wird das Baukonzept mit nur wenigen Möglichkeiten für freistehende Einfamilienhäuser. Diese Bauweise sollte jedoch den überwiegenden Anteil ausmachen. Mehrfamilienhäuser werden gänzlich abgelehnt, zumal sie nicht im Einzugsbereich einer Stadtbahnhaltestelle oder von Nahversorgern lägen. Für das vergleichsweise schlecht angebundene Gebiet sollte nur eine geringe Bebauungsdichte vorgesehen werden.	Voraussetzung für die Entwicklung des geplanten Wohngebiets ist die Errichtung einer Lärmschutzwand auf der Südseite der Güterumgehungsbahn. Damit sind hohe Kosten verbunden, die in einem wirtschaftlich vertretbaren Zeitrahmen durch Erlöse aus Vermarktung wieder gedeckt werden müssen. Bei weit überwiegender Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern besteht das Risiko einer zu geringen bzw. einer sich über einen wirtschaftlich nicht mehr tragbar langen Zeitraum erstreckenden Nachfrage.