Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 1694 – südlich Lange Feld Straße-

Ziel des Bebauungsplanes

Das **Plangebiet Teil A** liegt im Stadtteil Kirchrode südlich der Lange-Feld-Straße zwischen dem Westrand der Kirchroder Wohnbebauung parallel zum Homburgweg und der Kleingartenkolonie Gartenheim im Vorfeld der Güterumgehungsbahn. Das Gebiet umfasst im wesentlichen die Flächen der ehemaligen Kleingartenkolonie "In der Freienhorst" und "Lange-Feld-Straße 105" zwischen Lange-Feld-Straße im Norden und Heistergraben im Süden. In den Kleingartenkolonien war bereits seit längerer Zeit ein auf unterschiedliche Gründe zurückzuführender überdurchschnittlicher Leerstand zu verzeichnen. Im Hinblick auf eine Umwandlung in Wohnbauland wurde die Kleingartennutzung dann endgültig aufgegeben und im Jahr 2007 die Fläche von Baulichkeiten geräumt.

Das Plangebiet Teil A ist zum größeren Anteil mit Gehölzen bewachsen. Es handelt sich dabei um Hinterlassenschaften der Kleingartennutzung mit dem dafür typischen, teils nicht standortgerechten Bewuchs an Bäumen und Sträuchern, darunter etlichen Koniferen, sowie mehreren älteren Obstbäumen.

Im südlichen Bereich sind Weideflächen und zwei Grundstücke mit baulichen Anlagen und einigen alten Gehölzstrukturen sowie eine Weihnachtsbaumplantage vorhanden. Davon liegt jedoch nur die nordöstliche Parzelle teilweise im Plangebiet.

Das Plangebiet eignet sich städtebaulich gut für eine Entwicklung zu einem Wohngebiet und damit zur Abmilderung des Defizits an Einfamilienhausgrundstücken. Es soll einschließlich der neu zu gestaltenden öffentlichen Grünflächen das Wohnangebot in Hannover ergänzen und Bauwilligen Alternativen zum Umzug in das Umland bieten. Ziel ist es, mit einem attraktiven städtebaulichen Konzept zeitgemäße Wohnangebote bereit zu stellen.

Südlich angrenzend soll am derzeitigen Siedlungsrand Kirchrodes ansetzend nach Westen eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung eingebettet in einen Grünzug entwickelt werden, um eine verbesserte Anbindung an die Stadtbahn in der Bemeroder Straße zu erreichen und vorhandene Frei- und Erholungsräume durch straßenunabhängige Verbindungen besser zu vernetzen.

Die nach Süden bis zum Heistergraben anschließende Ausweisung von privaten Grünflächen soll die dauerhafte Freihaltung der Büntewiesen von einer Bebauung sicherstellen.

Das Plangebiet Teil B liegt **Plangebiet Teil B** liegt im Landschaftsraum Kronsberg im Stadtteil Wülferode direkt südlich der Verbindungsstraße Bemerode- Wülferode. Die Fläche ist zurzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.
Im diesem Landschaftsraum sollen die Ansprüche und Interessen von Naturschutz, Naherholung und Landwirtschaft so weit wie möglich in Einklang gebracht werden. Die naturräumliche Eigenart des Kronsberges und seine kulturhistorische Besonderheit sowie die durch naturnahe und künstliche bzw. künstlerische Landschaftselemente unverwechselbar gestaltete Landschaft ist zu erhalten und zu entwickeln. Es wird angestrebt, den Kammwald entsprechend der Vorgaben des Landschaftsplans zu vervollständigen.

Verfahrensablauf

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** erfolgte in der Zeit vom 22.12.2008 bis zum 09.01.2009.
Die **Region Hannover** wies aus Sicht der Regionalplanung darauf hin, dass das Plangebiet im Vorsorgegebiet für Freiraumfunktionen liegt. Aufgrund der Vorrangfestlegung im regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005) ist derzeit eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nicht gegeben.

Der Regionsausschuss hat am 09.12.2008 die Einleitung der 5.Änderung des RROP 2005 zur Rücknahme der o.g. Festlegungen beschlossen. Vorbehaltlich der weiteren Beschlüsse der Regionsgremien wird die Wohnbauentwicklung im Stadtteil Kirchrode befürwortet.

Von besonderer regionalplanerischer Bedeutung ist jedoch die Herstellung der als Fuß- und Radweg auszubauenden Grünverbindung zwischen Bemeroder Straße und den Wohngebieten in Kirchrode sowie darüber hinaus die Anbindung an die Wegebeziehungen in Richtung Eilenriede. Deshalb wird zum Bebauungsplan Nr. 1694 „Südlich Lange-Feld-Straße angeregt, das mittlere Verbindungsteil der Grünverbindung in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einzubeziehen, um die Durchgängigkeit der Grünverbindung bauleitplanerisch zu sichern.

Eine abschließende raumordnerische Stellungnahme kann erst nach Abschluss der RROP-Änderungsverfahrens abgegeben werden.

Im Übrigen äußere ich mich zu dem Verfahren wie folgt:

Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das nach §28a NNatG besonders geschützte Biotop GB-H 3624/035. Dieses darf auch durch Maßnahmen, die von außen auf das Biotop einwirken nicht erheblich beeinträchtigt werden, diese Maßgabe wäre bei den geplanten Festsetzungen zu berücksichtigen.

Die offenbar durchgeführten Kartierungen (Biotoptypen, Vögel, Heuschrecken, Fledermäuse) liegen mir nicht vor, so dass von hier aus deren Vollständigkeit und Ergebnisse keine Aussagen getroffen werden können.

Aus Sicht der unteren Bodenschutz- und Wasserbehörde nehme ich wie folgt Stellung:

A. Bodenschutzbehördliche Belange

Aufgrund der kleingärtnerischen Vornutzung können lokale Verunreinigungen des Bodens bzw. des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden; Belastungen können sich ergeben haben durch den Einsatz von Herbiziden, das Betreiben von „Toiletten-Gruben“, die Verfüllung von ehemaligen Gruben mit Bauschutt oder sonstigen Abfällen und durch Verbrennungsreste im Bereich von ehemaligen Grillplätzen.

B. Wasserbehördliche Belange

1. Oberflächengewässer

1.1 Allgemeines

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches o.g. B-Planes verläuft der Heistergraben als Gewässer III. Ordnung im Sinne des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG). Unterhaltungspflichtig ist die Stadtentwässerung Hannover.

1.2 Gewässerrandstreifen

Die Bestimmungen der Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. und III. Ordnung für das Gebiet der Region Hannover vom 13.3.2008 sind (insbesondere hinsichtlich der Abstandsvorschriften) zu beachten.

1.3 Anlagen an Gewässer

Die Herstellung und die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen in und an oberirdischen Gewässern (insbesondere Gewässerkreuzungen) bedürfen nach §91 NWG der Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

1.4 Gewässerausbau

Die Herstellung, Beseitigung oder wesentlichen Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Gewässerausbau) bedarf grundsätzliche der wasserrechtlichen Planfeststellung gemäß §119 Abs. 1 Satz 1 NWG. Von dieser Vorschrift betroffen sein können:

Ausbaumaßnahmen am Heistergraben und der Ausbau eines Regenwasserrückhaltebeckens mit Anbindung an das Grundwasser (inkl. Geplanter Einleitung in den Heistergraben und einem möglicherweise erforderlichen Ausbau eines Verbindungsgrabens zum Büntegraben).

2. Niederschlagswasserbeseitigung

Innerhalb des vorliegenden Begründungstextes zum B-Plan Nr. 1694 wird auf der Seite 9 bereits ausgeführt, dass im Plangebiet aufgrund hoher Grundswasserstände eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken nur sehr eingeschränkt möglich sein wird und eine gedrosselte Einleitung über den Heister- bzw. Büntegraben sicherzustellen ist. Hierbei ist zu beachten, dass die Einleitmengen in oberirdische Gewässer auf max. 3 l/sec*ha zu begrenzen sind. Das bedeutet, dass das bereits in der Planzeichnung skizzierte Regenwasserrückhaltebecken ausreichend dimensioniert sein muss.

Bezüglich eines Entwässerungskonzeptes für das Neubaugebiet „Lange-Feld-Straße“ hat bereits am 01.04.2008 eine Abstimmung mit dem Ingenieurbüro BPR bei der unteren Wasserbehörde stattgefunden. Unter Beteiligung der Stadtplanung und der Landeshauptstadt Hannover sowie der Stadtentwässerung fand ein weiteres Abstimmungsgespräch am 09.05.2008 im Ingenieurbüro BPR statt, bei dem bereits Details zum Ausbau des erforderlichen Rückhaltebeckens und zum erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren besprochen wurden.

Wie unter Ziffer B 1.4 skizziert kann für die Herstellung des Rückhaltebeckens mit Einleitung in den Vorfluter ein umfangreiches wasserrechtliches Verfahren erforderlich werden; daher ist eine rechtzeitige Antragstellung einzuplanen.

Hinsichtlich einer möglichen Regenwasserversickerung wird neben den Ausführungen auf der Seite 9 des Begründungstextes auf Seite 11, 4. Abs. auf eine gezielte Regenwasserversickerung eingegangen; hier ist nochmals herauszustellen, dass, wenn überhaupt, nur eine sehr eingeschränkte Niederschlagswasserversickerung möglich sein wird. Hierfür wäre ggf. ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich (sofern es sich nicht um Niederschlagswasser von Dach- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken handelt).

3. Grundwasser

3.1 Drainagen

Da aus grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen Erwägungen heraus auf ständigen Grundwasserentnahmen bzw. Bauwerksdrainagen zu verzichten ist, sind Bauwerke so zu errichten, dass entweder auf den Bau von Kellern verzichtet wird oder diese als wasserdichte Wanne ausgebildet werden.

3.2 Temporäre Grundwasserentnahmen

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 (Ausnahme: vorübergehende Absenkung während der Baumaßnahme von insgesamt weniger als 5.000 m²)..

Abschließend ergeht von Seiten des Fachbereichs Verkehr der Hinweis , dass die Entfernungen der zumutbaren Mindesterreichbarkeit der Haltestellen des ÖPNV von 750 m nach dem Nahverkehrplan der Region Hannover überschritten werden. Die

Haltestellen liegen in 800 – 950 m (Vinzenzkrankenhaus“ Buslinie 123 und 124) bzw. 1100 – 1250 m (Bleekstraße“, Stadtbahnlinie 5 bzw. „Bischofshol / Lange-Feld-Straße „, Stadtbahnlinie 6) Entfernung zum Plangebiet.

Die Herstellung einer neuen Fuß-Radwegverbindung zur Stadtbahnlinie „Bünteweg / TiHo“ würde den erforderlichen Wegeaufwand nur unwesentlich auf 900 – 1100 m verkürzen.

Darüber hinaus bestehen mit Ausnahme der ausstehenden raumordnerischen Stellungnahme keine weiteren Anregungen oder Bedenken meinerseits.

Die **DB Services Immobilien GmbH** wies mit Schreiben vom 05.01.2009 auf folgenden Sachverhalt hin:

In der Nähe von Bahnstrecken kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte ist daher nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende rechte Rücksicht zu nehmen. Die Immissionen aus dem Bahnbetrieb haben insofern Bestandsschutz. Evtl erforderliche Schall- und Schutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzugekommenen Nutzung und nicht der DB AG aufzuerlegen, wie in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes dargestellt.

Das **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover** merkte mit Schreiben vom 07.01.2009 folgendes an:

Im Umfeld des Plangebietes –südlich Lange-Feld-Straße befinden sich im wesentlichen folgende störungsrelevante Einrichtungen:
- Güterumgehungsbahn
- Tierärztliche Hochschule
- Gartenbaubetrieb nördlich Lange- Feld- Straße
- Forschungszentrum Bemeroder Straße (geplant).

Aus Sicht des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Hannover sind ausschließlich die Immissionen zu beurteilen, die von dem geplanten Forschungszentrum Bemeroder Straße auf das Plangebiet einwirken können. Das geplante Wohngebiet wird auf eine Entfernung von ca. 270 m an das vorgesehene Forschungszentrum heranrücken.
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1708 für die Errichtung des Forschungszentrums Bemeroder Straße wurde ein schalltechnisches Gutachten vom 24.09.2008 (Bonk-Maire-Hoppman GbR) sowie eine „Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchsemissionen und nachbarschaftliche Geruchsimmissionen durch ein geplantes Tierimpfzentrum der Fa. Boehringer in Hannover“ vom 03.09.2008 (TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG) erstellt. Beide Gutachten berücksichtigen bereits die hier zu beurteilende Wohngebietserweiterung und sie belegen, dass die Emissionen (Lärm und Gerüche), die von dem Forschungszentrum ausgehen, zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Plangebietes führen können.

Hinweise:
Für die immissionsschutzrechtliche Bewertung von Hochschulen (TiHo) und Gartenbaubetrieben ist gemäß ZustVO-Umwelt-Arbeitsschutz die Region Hannover zuständig. Die Beurteilung von Betriebsanlagen der Deutschen Bahn AG obliegt dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA).

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst** bei der Zentrale Polizeidirektion wies darauf hin, dass die die vorhandenen alliierten Luftbilder ausgewertet wurden. Die Aufnahmen zeigen eine Bombardierung im Planungsbereich. Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.
Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, bitten wir Sie, das Dezernat 23 – Kampfmittelbeseitigung – der Zentralen Polizeidirektion Hannover zu benachrichtigen.
Von hier aus werden die Kampfmittel dann im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten auf Kosten des Landes geborgen und vernichtet.

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

Hinsichtlich der externen Ausgleichsflächen, die noch festzulegen sind, regen sie an, diese möglichst flächensparsam durchzuführen. In Deutschland gehen täglich 100 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche für Baumaßnahmen verloren. Einer Entsiegelung (alte Gewerbegebiete, Schulhöfe) oder einer Aufwertung bestehender Ökotope (z.B. Unterholzpflanzungen, Aufwertungen von Wegeseitenräumen oder Gewässerrandstreifen) sollte unbedingt der Vorzug vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche gegeben werden.
Die noch erforderlichen Ersatzmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen sollten ausschließlich in Abstimmung und im Einverständnis mit den Eigentümern und Bewirtschaftern dieser Flächen erfolgen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde am 11.03.2009 22.05.08 durch den Stadtbezirksrat Kirchrode- Bemerode- Wülferode gefasst. Dabei wurde folgendes Ziel formuliert:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, einer Fläche für die Wasserwirtschaft (Retention), von Erschließungsflächen sowie öffentlicher und privater Grünflächen.

Die Darlegung der Planungsziele einschließlich der voraussichtlichen Auswirkungen erfolgte in der Zeit vom 22. Mai bis zum 24.Juni 2009. Während dieser Zeit sind vier Schreiben eingegangen, davon drei über Rechtanwälte. In den Schreiben wird zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Umwandlung von Kleingärten in Wohngebiet
- Art des Wohngebietes,
- Entfernung zum öffentlichen Nahverkehr,
- Verlauf und umfang der öffentlichen Grünflächen,
- Umfang des Ausbaus der Lange-Feld-Straße und die Erschließungsfunktion,
- Erschließung der rückwärtigen Grundstücke,
- Auswirkung auf die Schulversorgung und den Bedarf an Kindertagesstättenplätzen,
- Widerspruch zum Raumordnungsprogramm,
- Kosten für die Gemeinde und
- Immissionen vom Schnellweg und der Tierversuchsanlage.

In der Zeit vom 07.11.2008 bis zum 12.12.2008 wurde **die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** durchgeführt.

Während dieser Beteiligung wies die **Region Hannover** erneut auf das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 hin, dass im Plangebiet ein Vorranggebiet für Freiraumfunktionen und ein Vorsorgegebiet für Erholung vorsieht. Das zuvor genannte 5. Änderungsverfahren befinde sich in der Beteiligung. Nach dem Stand des Verfahrens sei mit einem positiven Abschluss im Sommer zu rechnen.
Darüber hinaus wurde nochmals auf die Anregung verwiesen, das mittlere Verbindungsteil der geplanten Grünverbindung in den Geltungsbereich dieses Planes mit einzubeziehen, um die Durchgängigkeit der Grünverbindung auch bauleitplanerisch zu sichern.

In Bezug auf die Belange des Naturschutzes wird den Aussagen des Umweltberichts, bis auf die im Kapitel 2.2.3 „Artenschutzrechtliche Kurzbeschreibung des Bebauungsplanes“ zur Situation der Vögel, gefolgt.
Die Ausweichmöglichkeiten der Avifauna ins Umfeld darf nicht ausschließlich auf die Planungsfläche bezogen betrachtet werden, sondern im Zusammenhang mit den im Umfeld vorgesehenen Strukturveränderungen durch die benachbarten Bebauungspläne 1708 und 1731. Eine über das Plangebiet hinausreichende Betrachtung der Ausweichmöglichkeiten in die benachbarten Bereiche hätte stattgefunden.

Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 30.01.2009 im Hinblick auf die wasserrechtlichen Anforderungen unter Berücksichtigung des geänderten Wasserrechts (Niedersächsisches Wassergesetz – NWG und Wasserhaushaltsgesetz – WHG) gelten sinngemäß weiter.

Aus wasserbehördlicher Sicht wurde auf die Ausbildung der Keller, auf die Möglichkeit von Niederschlagswasserversickerung, die Ausbildung des Regenrückhaltebeckens, die Einleitung von Niederschlagswasser in den Heistergraben, den Nachweis für die ausreichende Profilgröße des Grabens hingewiesen.

Die **üstra** wies mit Schreiben vom 22.04.2010 auf die Lage des neuen Wohngebietes im Stadtgebiet und im üstra -Netz hin. Die städtischen Mindestbedienungsstandards mit Zugangsweiten von max 750 m Luftlinie (Stadtbahn) bzw. 500 m (Bus) seien nicht erfüllt. Eine Verbesserung der ÖPNV-Erschließung des Plangebietes sei mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht möglich. Die zu erwartenden Forderungen nach einer Verbesserung des ÖPNV-Anschlusses werden nicht erfüllt werden können.
Es würde begrüßt werden, wenn vorrangig Siedlungsgebiete näher an den Haltestellen der Stadtbahn oder ganz allgemein des ÖPNV entwickelt würden, anstatt weit entfernte Kleingartenkolonien zu Wohngebieten umzuwidmen.

Die **DB Services Immobilien GmbH** wiederholte ihre Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung.

Die **Polizeidirektion Hannover** bat um Berücksichtigung, dass bei dem geplanten Baubereich Künftig auch Schulwege entstehen werden. U.a. radfahrende Schulkinder würden voraussichtlich die Lange-Feld-Straße verstärkt in östliche Richtung zur FGrundschule Wasserkampstraße, in westlicher Richtung die Anbindung an den ÖPNV, zur erreichung weiterbildender Schulen, nutzen.
Zum Schutz seltener, gefährdeter und geschützter Tierarten wird angeregt, an der Wülferoder Straße (Teil B) Wildschutzmaßnahmen in Erwägung zu ziehen.

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst** bei der Zentrale Polizeidirektion wies darauf hin, dass die die vorhandenen alliierten Luftbilder ausgewertet wurden. Die Aufnahmen zeigen im Teilbereich B keine Bombardierung.

Aus Sicht des **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover** bestanden keine Bedenken. Es wurde mit Schreiben vom 06.04.2010 erneut auf das Forschungszentrum Bemeroder Straße und die erstellten gutachterlichen Stellungnahmen zur Geruchssituation sowie zum Lärm hingewiesen.

Die **öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 09.09.2010 bis zum 08.10.2010 und erneut vom 22.03.2011 bis zum 05.04.2011durchgeführt. In dieser Zeit gingen 5 Stellungnahmen von Bürgen ein:

Drei Stellungnahmen von direkt östlich angrenzenden Nachbarn wenden sich gegen die Lage der überbaubaren Fläche im östlichen Baufeld, da der zukünftige Baukörper direkt neben ihrem Garten liege, diesen Verschatte und den zukünftigen Nachbarn uneingeschränkten Einblick auf ihr Grundstück böte. Der optische eindruck der Häuserzeile würde massiv beeinträchtigt. Die überbaubare Fläche solle in eine Flucht mit den vorhandenen Baukörpern verschoben werden.

Eine weitere Stellungnahme von einer Anwohnerin am Röhrichtweg richtet sich gegen die Anlage einer Wegeverbindung in der öffentlichen Grünverbindung im Süden des Plangebietes.

Eine Stellungnahme ging von einem Rechtsanwalt in Vertretung für eine Bewohnerin im Südwesten des Plangebietes zu folgenden Themen ein:

- Die Interessen der Eigentümer, Bewohner und Nutzer im Südwesten der geplanten Wohnbebauung gelegenen mit Wohnhäusern und einer Weihnachtbaumzucht genutzten Grundstücke, insbesondere hinsichtlich einer gesicherten Zuwegung seien nicht berücksichtigt worden.
- Der geplante Wohnstandort sei ungeeignet, da eine Lagegunst nicht gegeben sei, die Lange-Feld-Straße schlecht ausgebaut sei, der ÖPNV-Anschluss mangelhaft bzw. nicht gegeben sei, Nahversorgungsmöglichkeiten unzureichend gegeben seien, weil er nicht tragbar Verkehrslärm ausgesetzt sei und weil eine hohe Wertigkeit des Bodens und für den Naturschutz gegeben sei.

- Durch mangelhafte ÖPNV-Anbindung seien künftige Bewohnerinnen und Bewohner auf das private Kraftfahrzeug angewiesen, wodurch Klimaschutzziele verfehlt würden.
- Die zu erwartende Bebauung werde der hohen Wohnqualität Kirchrodes nicht gerecht.
- Die vorgesehene Realisierung in Baustufen zeige, dass offenbar über den Bedarf hinausgehend geplant werde.
- Die Wohngebietsentwicklung werde entgegen bestehendem Kleingartenbedarf vorgenommen. Die Aufgabe der Kleingartennutzung sei ausschließlich im Hinblick auf die zugesagte Ausweisung vorgenommen worden. Relevante Lärmquellen (Südschnellweg, Tierhaltung im Bereich der Einrichtungen der TierärztlichenHochschule) sowie das mit der Ansiedlung eines Europäischen Zentrums für Tierimpfstoffforschung in unmittelbarer Nachbarschaft verbundene Konfliktpotential sei nicht berücksichtigt worden.
- Folgekosten für die Gemeinde seien nicht dargestellt worden. Auch angesichts der unvollständigen und damit fehlerhaften Begründung lasse sich eine abwägungsfehlerfreie Entscheidung nicht treffen.

Weiter gingen Stellungnahmen von der Region Hannover, der enercity-netz sowie der üstra ein.

Die **Region Hannover** wies darauf hin, dass die 5. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005) mit der Bekanntmachung vom 23.09.2010 in Kraft getreten und die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sei.
Im Zusammenhang mit dem hoch anstehenden Grundwasser sei nicht auf das Thema Wasserdichte Wanne „ in den textlichen Festsetzungen nicht eingegangen worden.
Bei den textlichen Ausführungen bzgl. der Niederschlagswassserversickerung sei nicht auf die Hinweise eingegangen worden.
Von Seiten des Naturschutzes wurde darauf hingewiesen, dass sich der Erläuterungs- als auch der Umweltbereicht auf veraltete Gesetzesgrundlagen bezieht.
Im Hinblick auf den die Anbindung der Lange-Feld-Straße durch den ÖPNV sei eine Klarstellung der Zuständigkeiten erforderlich.

Die **enercity-netz** wies darauf hin, dass Im Plangebiet ein Standort für eine Netzstation sowie die Aufstellung mehrerer Kabelverteilerschränke erforderlich sei. Für Wohnbauflächen im östl. Teil, die nicht über öffentliche Straße erschlossen werden, seien Leitungsrechte erforderlich.

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 eines Wohngebietes für ca. 180 neue Wohneinheiten ist in geringem Maße zusätzlicher Kfz-Verkehr zu erwarten. Durch die Überlagerung des Ziel- und Quellverkehrs dieses neuen Baugebietes mit der vorhandenen Verkehrsbelastung ergibt sich eine Verkehrserhöhung um ca. 15 % auf der Lange-Feld-Straße. Dies bedeutet keine erhebliche Mehrbelastung.

Hinsichtlich der Lärmbelastung von der Güterumgehungsbahn wird unter Berücksichtigung der geplanten neuen Lärmschutzwand der Orientierungswert lediglich nachts überschritten. Für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, können durch passive Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.

Bei der Bewertung der Biotoptypen wird für das Plangebiet die Stufe IV mit den Biotoptypen Kleingärten-strukturreich, Vorwald, Vorwaldgebüsche sowie Ruderalflächen erreicht. Keiner der betroffenen Biotope ist gemäß § 30 BNatSchG geschützt. Angrenzend an das Grünland, südlich des Plangebietes, befindet sich eine Nasswiese, die nach § 30BNatSchG geschützt ist. Das Rosarote Weidenröschen (Epilobium roseum), welches im Gebiet angetroffen wurde, ist landesweit auf der Vorwarnliste.

Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten (nach Anhang IV der FFH- Richtlinie) sind nicht bekannt und wurden auch während der Biotoptypenkartierung nicht gefunden. Nach nationalem Recht geschützte Arten kommen nicht vor.

Für alle Vogelarten gilt, dass durch das geplante Vorhaben Teile ihres Lebensraums verloren gehen. Die Bewertung weist dem Gebiet aufgrund des Fehlens gefährdeter Arten nur eine allgemeine Bedeutung zu. Dabei werden gut ausgeprägte, artenreiche Lebensgemeinschaften oder große Populationen ungefährdeter Arten gewürdigt. Der Lebensraum weist eine hohe Bedeutung aufgrund seiner zentralen Funktion für den Biotopverbund auf.
Die Gebüsche, die als Brut- und Nahrungsrevier dienen, werden gerodet und durch Anpflanzungen entlang des Regenrückhaltebeckens und dem öffentlichen Grünzug teilweise wieder angelegt. Die potentiellen Lebensräume der Hecken- und Gebüschbrüter werden durch dieses Vorhaben um weitere 7 ha verkleinert, wobei das entstehende Wohngebiet weiterhin als Lebensraum zur Verfügung steht, jedoch mit deutlich reduzierten Qualitäten.

Es wurden vier Fledermausarten (großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Bartfledermause) nachgewiesen, die das Kleingartengebiet zur Jagd überfliegen. Das Plangebiet hat eine Bedeutung als Jagd- und Nahrungshabitat. Fortpflanzungsstätten (Wochenstuben) oder Sommer- bzw. Winterquartiere z.B. Baumhöhlen wurden nicht gefunden, werden aber in der nahe gelegenen Eilenriede vermutet. Daher hat das Kleingartengebiet nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse.
Durch die Überbauung der Kleingärten werden jedoch die Jagdgebiete überplant und die Nahrungsbasis deutlich reduziert. Durch die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens mit abwechslungsreichen Uferabschnitten, die als Lebensraum für verschiedene Insektenarten dienen können, kann die Eignung als Nahrungshabitat für Fledermäuse aufgewertet werden.

Es wurden 10 Heuschreckenarten nachgewiesen, mit der Säbel-Dornschrecke auch eine gefährdete Art8. Das Weidegrünland weist aufgrund seiner intensiven Nutzung nur wenig Heuschrecken auf. Die brachgefallenen Rasenflächen, schattigen Obstgärten und Nadelbaumbereiche bilden kaum günstige Lebensbereiche der Heuschrecken und haben nur eine geringe Bedeutung für die Heuschreckenfauna.

Im Untersuchungsgebiet selber gibt es keine nennenswerten Stillgewässer. Es konnten keine Anzeichen von Amphibienvorkommen gesichtet werden. Das Gebiet stellt nur einen geringen Wert für Amphibien dar.

Die Entwicklung eines "allgemeinen Wohngebietes“ wird zu weitgehender Versiegelung des Bodens und Verlust seiner natürlichen Funktionen führen. Baumaßnahmen können darüber hinaus zur Zerstörung des Hortisols bis zum unwiederbringlichen Verlust seiner Archivfunktion führen. Die Ausweisung von Wohnbauflächen bereitet eine Versiegelung vor, der gewachsene Boden geht dem Naturhaushalt verloren. Darüber hinaus können weitere Flächen von Aufschüttungen und von der Neuprofilierung des Geländes betroffen sein. Mit der vorliegenden Planung werden somit erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden vorbereitet

Der Oberboden im Bereich des Spielplatzes, der Straßen-/Wegeunterbau der ehemaligen Koloniewege sowie die lokal vorhandenen Auffüllungen und das Bodenmaterial mit Fremdbeimengungen im Ober- und Unterboden sind auszubauen, da sie den Anforderungen an die Bodenwerte Bauleitplanung der Stadt Hannover nicht entsprechen.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser im Wohngebiet ist nur eingeschränkt möglich. Daher soll das Oberflächenwasser in einem neuen Regenrückhaltebecken gesammelt werden. Eine Verminderung der Beeinträchtigungen des Oberflächenwassers im Bereich der Wohngebiete und Straßen erfolgt teilweise durch die offene Anlage des Regenrückhaltebeckens und der Führung des Wassers vom Heistergraben zum Büntegraben. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser im Sinne des UVP-Rechtes ist mit der Maßnahme nicht verbunden.

Im Plangebiet ist aufgrund der zeitweise hohen Grundwasserstände von einer hohen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung auszugehen. Das Grundwasser wird durch die Nutzungsänderung nicht gefährdet.

Das Plangebiet liegt im Bereich einer größeren Fläche mit einer hohen Kaltluftproduktionsrate. Die dort entstehende Kaltluft fließt in östliche und südöstliche Richtung ab und dringt bis zu rd. 400 m in die östlich angrenzende Bebauung ein und führt während austauscharmer Wetterlagen zu einer Durchlüftung des Gebietes. Die geplante Bebauung wird eine Verringerung der Eindringtiefe der Kaltluftströme bzw. Verlagerung nach Westen zur Folge haben, so dass bisher

durchströmte Wohngebiete nicht mehr von der Frischluftzulieferung profitieren können. Diese Gebiete sind derzeit nur gering bioklimatisch belastet. Es ist angesichts der örtlichen Situation nicht damit zu rechnen, dass sich die Luftqualität im Plangebiet entscheidend nachteilig verändert.

Die Wohnbebauung an der Lange-Feld-Straße wird bis auf 80 m an den Bahndamm heranrücken und das Orts- und Landschaftsbild des Bereichs westlich des Bahndammes, der von einem breiten Streifen Kleingärten bestimmt wurde, lokal nachhaltig verändern. Die Siedlungskante von Kirchrode wird nach Westen verschoben. Der B-Plan sichert die Grünlandbereiche im Süden als erlebbares Landschaftsbild einer Niederung des Heister- und Büntegrabens sowie als Weideflächen der Tierärztlichen Hochschule.

Im Plangebietsteil A sowie in dessen näheren Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Gebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesen oder zur Ausweisung gemeldet. Auswirkungen in Bezug auf Natura 2000 sind daher nicht zu erwarten. EU-Vogelschutzgebiete werden ebenfalls nicht von dem Planverfahren betroffen.

Abwägungsvorgang

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

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Plangebiet bietet sich die Ausführung von Kellern vernünftigerweise nur in Form einer wasserdichten Wanne an. Der Forderung der Region Hannover dies festzusetzen wurde nicht gefolgt, da die Verwaltung eine solche Festsetzung nicht für erforderlich hält.

Zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Der Hinweis auf Wohngebäude und auf die Weihnachtsbaumzucht ist zutreffend. Die Begründung wurde insofern ergänzt. Ein Abwägungsdefizit besteht darin nicht. 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 öffentlich rechtlich gesicherte Erschließung.
Die Weihnachtsbaumplantage liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. 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 Weihnachtsbauplantage gesichert. Die Herstellung der Erschließungsanlagen ist durch im städtebaulichen Vertrag vereinbarte Sicherheitsleistungen gewährleistet.

Beim Ausbau der Lange-Feld-Straße kann die Fahrbahn auch im Brückenbereich eine Breite von 5,5 m erhalten. Fuß- und Radweg können in kombinierter Form beidseits der Fahrbahn angeordnet werden. Ein Ausbau 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. Fragen zur rechtlichen Sicherung und zur Finanzierung des Ausbaus stellen sich deshalb derzeit nicht.

Das vorhandene ÖPNV-Netz entspricht nicht in allen Teilen des geplanten Wohngebiets den Mindestbedienungsstandards, die für eine Erschließung neuer Baugebiete regelmäßig zu Grunde gelegt werden (Stadtbahn 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. Weitere Möglichkeiten zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung werden zurzeit mit der 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.

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 Klima schützenden Energieversorgung führt die Begründung aus, dass der Vorhabenträger eine Fernwärmeversorgung und – durch städtebaulichen Vertrag abgesichert – Wohngebäude wenigstens in Niedrigenergiebauweise-Plus - 2009 plant.
Eine förmliche und etwa rechtlich relevante Verletzung des Klimaschutzprogramms der Region Hannover liegt nicht vor.

Die Attraktivität Kirchrodes wird durch dieses Baugebiet nicht negativ beeinflusst. Der der Stadtteil Kirchrode besteht nicht ausschließlich aus freistehenden Wohngebäuden und Villen; insbesondere 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. 270 - rd. 500 m²).
Auf städtische Empfehlung wurde ein Gutachterverfahren durchgeführt, um eine möglichst hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu erreichen. Um sicherzustellen, dass die Qualitätsziele umgesetzt werden, wird ein Quartierarchitekt bestellt. Eine entsprechende Regelung ist in dem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger vorgesehen.

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. Der zu beauftragende Quartiersarchitekt wird sicherstellen, dass sich die Neubauung im positiven Sinne von Häusern „von der Stange“ abhebt.

In der Begründung wird 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.
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 Berücksichtigung der Eigentümerinteressen nicht durchsetzbar. Die Frage eines möglichen Bedarfs ist auch vor dem Hintergrund der nicht mehr bestehenden Kleingartennutzung als eher hypothetisch zu beurteilen.
Zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme der für die Ansiedlung des Forschungszentrums Bemeroder Straße benötigten Kleingärten waren die Gärten bereits nicht mehr existent. Insofern bleibt festzustellen dass Kleingartenflächen, mit dem ein ggf. bestehender Bedarf hätte befriedigt werden können, im Plangebiet nicht (mehr) vorhanden sind.

Der Schallimmissionsplan zeigt für jede 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. 580 m 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.

Im Hinblick auf den Aspekt Lärm aus Tierhaltung im Zusammenhang mit der TiHo- Nutzung wird sichergestellt, dass künftige Bewohnerinnen und Bewohner nicht durch diesen belästigt werden. Dieser Anspruch ist schon darin begründet, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der TiHo nicht gefährdet werden dürfen. Ein bereits 1998 erstelltes schalltechnisches Gutachten zum Klinikum I der TiHo weist nach, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte durch das Klinikum bereits ohne Lärmminderungsmaßnahmen eingehalten werden.

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 Kleingartenanlage entstehen.

Eine Baugrunduntersuchung sowie eine 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.

Über die Anbindung des neuen Baugebietes an den ÖPNV werden noch Gespräche mit der üstra geführt. Erst wenn diesbezüglich eine Klärung herbeigeführt ist, können Aussagen zu evtl. Kosten erfolgen.
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.
Sollte ein Austausch des Oberbodens erforderlich 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.

61.13 / 11.11.2010