

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

**Entscheidung  
über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs  
eingegangenen Stellungnahmen**

Der Entwurf der 202. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 202.1, hat nach Beschluss des Rates der Landeshauptstadt Hannover vom 20. Mai 2010 in der Zeit vom 03. Juni bis 02. Juli 2010 öffentlich ausgelegen.

Über die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern bzw. von Trägern öffentlicher Belange ist eine Entscheidung erforderlich.

Zusammenfassung:

Die Stellungnahmen betreffen

- die Interessen von Grundstückseigentümern / Bewohnern / Gewerbetreibenden im Südwesten des Plangebiets, insbesondere hinsichtlich der Sicherung einer Zuwegung,
- Bedenken zur Planrechtfertigung und zum Planverfahren,
- Belange der Forstwirtschaft.

Hierzu ist vorab auszuführen, dass Details der Gewährleistung einer Erschließung einzelner Grundstücke nicht Gegenstand der Planungsebene des Flächennutzungsplanes ist.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan können nur diejenigen Belange einer Beurteilung, Bewertung und ordnungsgemäßen Abwägung zugeführt werden, die für diese Ebene auch planungsrechtlich relevant bzw. planungsrechtlicher Natur sind. Dabei bestimmt der Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung. Daraus entwickelt enthalten die Bebauungspläne die detaillierten und konkreten rechtsverbindlichen Festsetzungen. Darüberhinaus können in städtebaulichen Verträgen ergänzende Regelungen für den Planvollzug getroffen werden. In diesem Sinne klärt der Flächennutzungsplan nur grundsätzlich die Frage, ob eine Entwicklung im angestrebten Sinne aus städtebaulichen Gründen vertretbar ist.

Zu prüfen ist insoweit in Bezug auf die Berücksichtigung oder Nichtberücksichtigung der vorgebrachten Stellungnahmen lediglich, ob der Genehmigung geplanter zukünftiger Nutzungen zwingende und bereits jetzt erkennbare Genehmigungshindernisse entgegenstehen, die im Planvollzug nicht ausgeräumt werden können. In diesem Fall bestünde die Gefahr, dass die Planung ihren gestalterischen Auftrag verfehlen könnte. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

### Zusammenfassung der Abwägung

Nach sorgfältiger Abwägung der planungsrechtlich zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange unter Zugrundelegung der vorliegenden bzw. ermittelten Sachverhalte, insbesondere bezüglich

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung einschließlich der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),

ferner

- gemäß dem gesetzlichen Auftrag, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 2 BauGB)

bestehen keine durchschlagenden Gründe, das 202. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan, Teilbereich 202.1, nicht abzuschließen. Vielmehr überwiegen in der Gewichtung der verschiedenen Belange gegeneinander und untereinander die Vorteile einer städtebaulich sinnvollen Fortentwicklung des Stadtteils Kirchrode als hochwertiger Wohnstandort.

# 1

## **Rechtsanwälte Schultz & Seldeneck**

in Vertretung einer Bewohnerin und Gewerbetreibenden im Südwesten des Plangebiets  
(Schreiben vom 02. Juli 2010)

### Kurzfassung der Stellungnahme:

Im Wesentlichen werden die Einwendungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wiederholt, allerdings nunmehr in erklärter Mandantschaft.

#### **Generalvorwurf der fehlerhaften Planung**

Einleitend wird ausgeführt, die Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) sei nicht begründbar, insbesondere die Begründung sei mangelhaft und weise schwere Abwägungsfehler auf. In der Stellungnahme wird dann auf einzelne Aspekte insbesondere der Planbegründung eingegangen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Vorwurf, der F-Plan-Änderung fehle es an einem Planungserfordernis und die Begründung sei mangelhaft, wird erneut zurückgewiesen. Insgesamt wird aus der Stellungnahme nicht deutlich, welche Konflikte zwischen den Rechten der Mandantin und der bauleitplanerischen Zielsetzung bestehen sollen. Denn weder die bestehende Wohnnutzung noch die gewerblich betriebene Weihnachtsbaumzucht werden in Frage gestellt. Nicht zuletzt profitiert auch die Mandantin von dem zu errichtenden Lärmschutz gegenüber Bahnlärm.

#### **Fehlerhafte Beschreibung der Situation im Plangebiet**

In der Begründung werde der Eindruck erweckt, das gesamte Plangebiet stelle sich als Kleingartenbrache dar. Der im südlichen Teil des Plangebietes vorhandene Gewerbebetrieb (Weihnachtsbaumzucht) und das von der Mandantin bewohnte Wohngebäude seien aber nicht berücksichtigt.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis auf das von der Mandantin bewohnte Gebäude - in der Südwestecke der geplanten Wohnbaufläche gelegen - sowie auf das sich südlich davon befindende, rd. 4700 m<sup>2</sup> große Gelände der Weihnachtsbaumzucht ist zutreffend. Die Begründung wird insofern ergänzt. Ein Abwägungsdefizit besteht darin jedoch nicht: Die vorhandene Wohnnutzung - bisher in Kleingartenfläche gelegen - wird dem Bestand entsprechend in die neue Wohnbebauung integriert und damit erstmals bauplanungsrechtlich abgesichert. Der Weihnachtsbaumzucht als ausgeübte Nutzung - bisher ebenfalls in Kleingartenfläche gelegen - steht die künftige Darstellung als Allgemeine Grünfläche ebenfalls nicht entgegen. Eine gesonderte Darstellung - etwa als Fläche für die Landwirtschaft - wird für die Zukunft als ebenso wenig erforderlich beurteilt wie auch bisher eine Notwendigkeit nicht gegeben war. Es sind mithin keine Gesichtspunkte zu erkennen, dass die Planungsentscheidung unter Berücksichtigung der bestehenden Wohn- und Gewerbe-Nutzung mit einem anderen Ergebnis zu treffen gewesen wäre.

#### **Keine verkehrsgünstige Lage des geplanten Wohngebiets**

Es wird - wie in der Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung - der Darstellung widersprochen, dass das geplante Wohngebiet "verkehrsgünstig" an die Lange-Feld-Straße angebunden sei. Das gelte auch bei Ergänzung durch Seitenanlagen, die notwendigerweise im Bereich der Bahnbrücke zu Lasten der Fahrbahnbreite erfolgen müsse, wodurch eine Nadelöhr-Situation entstehe und die Leistungsfähigkeit weiter herabgesetzt werden würde. Angaben zu dieser Problematik fänden sich in der Begründung nicht, obwohl sie in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum parallel betriebenen B-Plan Nr. 1694 vorgetragen worden sei.

Auch der B-Plan beantwortet nicht die Fragen einer Sinnhaftigkeit des Ausbaus nur bis zur Bahnbrücke, seiner rechtlichen Sicherstellung, der Finanzierung und des "Nadelöhr"-Problems.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Zunächst ist festzustellen, dass der F-Plan nur grundlegende Aussagen über die voraussichtliche Erschließung neuer Baugebiete trifft, soweit dies absehbar ist.

Soweit die Stellungnahme sich auf die Darstellung einer "verkehrsgünstigen Lage" bezieht, wird eine zwischenzeitlich überholte Formulierung aus der Begründungsfassung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zitiert.

Die Lange-Feld-Straße ist neben dem Bünteweg eine der wichtigen Ost-West-Verbindungen zwischen dem Stadtteilkern Kirchrode und der Bemeroder Straße. Sie hat die Funktion einer Haupterschließung. Die Fahrbahnbreite beträgt von Osten kommend bis zum heutigen Siedlungsrand 9 m, danach 6,5 m. Seitenanlagen (Parkbuchten, Fuß-/Radwege) sind bis zum Siedlungsrand vorhanden und sollen nach Westen hin ergänzt werden. Mit der gegenwärtigen und künftigen Fahrbahnbreite von 6,5 m im westlichen Abschnitt ist die Lange-Feld-Straße aus verkehrstechnischer Sicht für ihre Funktion auch im Hinblick auf das mit dem geplanten Wohngebiet zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert. Einzuräumen ist, dass die nicht veränderbare Durchlassbreite der Bahnbrücke für die Schaffung eines durchgehenden Fuß-/Radweges nicht optimal ist. Gewichtige Gründe, die zwingend die Aufgabe des Planungszieles erfordern würden, liegen damit aber nicht vor.

**Mangelhafter bzw. fehlender Anschluss an den ÖPNV**

Ein Anschluss an den ÖPNV sei weder gegeben - wie früher zur selben Sachlage dargestellt worden sei - noch vertretbar vorhanden - wie jetzt ausgeführt werde. Offenbar sei durch Umformulierung versucht worden, das Problem der mangelhaften ÖPNV-Anbindung "unter den Teppich zu kehren". Die Haltestellen der Stadtbahnlinien lägen auch nicht wie beschrieben 600 m sondern mehr als 800 m entfernt und seien daher unzumutbar für Personen mit Kindern oder Einkäufen/Gepäck. Außerdem seien mit den Stadtbahnlinien das Stadtteilzentrum Kirchrode gar nicht zu erreichen. Ferner besteht die Nahversorgung bzgl. des "Ladenzentrums" Ottweilerstraße nur aus einem Bäcker und einem kleinen Supermarkt. Insgesamt sei die Anbindungssituation als äußerst problematisch zu bezeichnen, aus moderner verkehrsplanerischer Sicht absolut unvertretbar und für die potentiellen Bewohner nicht im Geringsten attraktiv. Eine problembewusste Auseinandersetzung finde in der Begründung jedoch überhaupt nicht statt. Eine Veränderung des öffentlichen Verkehrsnetzes mit entsprechenden Folgekosten für die Allgemeinheit seien in die Erwägungen mit einzubeziehen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

In der Begründung zur F-Plan-Änderung wird zunächst zur Beschreibung des Plangebiets und der näheren Umgebung die städtebauliche Situation dargestellt. Dazu gehört u.a., Aussagen zur vorhandenen oder erforderlichen Infrastruktur zu treffen. Dem Einwander ist darin zuzustimmen, dass die nächstgelegene Stadtbahnhaltestelle in größerer Entfernung als angegeben gelegen ist. Diesbezüglich besteht Korrekturbedarf. Die nächste Bushaltestelle ist von der Entwicklungsfläche in östlicher Richtung in rd. 750 m Entfernung gelegen. Das vorhandene ÖPNV-Netz entspricht damit zwar 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 Begründung zum Entwurf der F-Plan-Änderung enthält auch Hinweise zur Verbesserung des Anschlusses an den ÖPNV: 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 zur Zeit 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.

Hinsichtlich der Nahversorgungssituation ist zu bestätigen, dass Verbesserungsbedarf besteht. Die Stadt hat ein hohes Interesse daran, den Einzelhandelsstandort zu sichern und wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten dazu beitragen.

Zu den geforderten Kosten- und Finanzierungsangaben wird unten zusammenfassend Stellung genommen.

#### **Entwicklung des Wohngebietes unter Klimaschutzgesichtspunkten unverträglich**

Die Planung eines Wohngebietes mit einer wie aufgezeigt schlechten Anbindung sei unter Klimaschutzgesichtspunkten absolut unverträglich. Zu Klimaschutzaspekten und zur klimaschützenden Energieversorgung finde sich kein ausreichendes Material in der Begründung. Das Klimaschutzprogramm der Region Hannover werde damit verletzt.

##### **Stellungnahme der Verwaltung:**

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

Bzgl. einer klimaschützenden Energieversorgung führt die Begründung aus, dass Möglichkeiten zur Verminderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen bei der weiteren Planung zu prüfen seien. Eine dementsprechende Regelung wird der Städtebauliche Vertrag mit dem Vorhabenträger enthalten.

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

#### **Beeinträchtigung der hohen Wohnqualität Kirchrodes**

Es sei zu befürchten, dass keine Fortentwicklung des Stadtteils Kirchrode auf bisherigem hohem Niveau erfolgen könne. Das Konzept des Investors zeige, dass statt Individualität auf frei verfügbaren Baugrundstücken nur eine Modellhaussiedlung in Reihenhausbauweise ermöglicht werde.

##### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Der vorgetragenen Befürchtung wird widersprochen. Zum Einen besteht der Stadtteil Kirchrode nicht etwa 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 m<sup>2</sup> oder an der Straße Freihorstfeld mit rd. 500 - rd. 270 m<sup>2</sup>).

Zum Anderen wurde auf städtische Empfehlung ein Gutachterverfahren durchgeführt, um eine möglichst hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu erreichen. Um sicherzustellen, dass die Qualitätsziele umgesetzt werden, wird ein Quartierarchitekt bestellt. Eine entsprechende Regelung ist in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger vorgesehen.

#### **Fehlerhafte Berücksichtigung des Kleingartenbedarfs**

Die getroffenen Angaben zu einem mangelndem Bedarf an Kleingärten in den Kolonien "In der Freihorst" und "Lange-Feld-Straße 105" seien schlicht falsch und ausschließlich auf das Interesse des bisherigen Grundstückseigentümers nach Verwertung seines Grundbesitzes zurückzuführen. Ein Bedarf sei

schon daraus zu schließen, dass die noch bestehenden Kleingartenflächen im direkten Umfeld ausnahmslos genutzt seien. Zumindest die durch die Ansiedlung des "Forschungszentrums Bemeroder Straße" betroffenen Kleingärtner hätten ohne Zweifel Interesse an Ersatzgärten in unmittelbarer Nähe. Unzulässig sei die in der Erwiderung auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung getroffene Feststellung, dass die erfolgte Räumung der Kleingartenflächen als Tatsache zu berücksichtigen sei. Die Räumung sei durch eine in Aussicht gestellt Bauleitplanung überhaupt erst ermöglicht worden. Die Entgegnung der Stadt müsse daher als scheinheilig bezeichnet werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Darstellung in der Stellungnahme wird als nicht zutreffend zurückgewiesen. Entgegen der geäußerten Kritik wird in der Begründung nicht etwa von einem fehlenden Bedarf an Kleingärten ausgegangen, sondern es wird dargelegt, dass zunehmend Leerstände und Schwierigkeiten bei der Neuverpachtung 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.

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

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

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

Insofern bleibt festzustellen und in der F-Plan-Änderung zu berücksichtigen, dass Kleingartenflächen, mit dem ein ggf. bestehender Bedarf hätte befriedigt werden können, im Plangebiet nicht (mehr) vorhanden sind.

**Verkehrslärm des Südschnellweges nicht berücksichtigt**

Völlig unerwähnt bleibe der vom Südschnellweg ausgehende Verkehrslärm. Anscheinend seien diesbezüglich nach wie vor keine Messungen vorgenommen worden. In der Kommentierung der bisherigen Einwendungen werde behauptet, der Schnellweg wirke sich nicht spürbar aus, ohne dass dieses mit Zahlen belegt werde. Die Aussage, ohnehin überwiege die Belastung durch den Schienenverkehr auf der Güterumgebungsbahn verwundere, werde doch mit dem erforderlichen Schallschutz gegenüber dieser Lärmquelle ein Zustand erreicht, in dem dann der Straßenverkehrslärm vom Südschnellweg sehr wohl ins Gewicht falle.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

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

#### **Lärm aus Tierhaltung der TiHo-Institute nicht berücksichtigt**

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

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Es ist nicht zutreffend, dass der Aspekt Lärm aus Tierhaltung im Zusammenhang mit der TiHo-Nutzung nicht aufgegriffen worden sei. Vielmehr wird in der Begründung der Anspruch erhoben, dass sicherzustellen sei, dass künftige Bewohnerinnen und Bewohner nicht durch mit der Tierhaltung verbundenen Lärm belästigt werden. Dieser Anspruch ist schon darin begründet, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der TiHo nicht gefährdet werden dürfen.

Ein bereits 1998 erstelltes schalltechnisches Gutachten zum Klinikum I der TiHo weist nach, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte durch das Klinikum bereits ohne Lärminderungsmaßnahmen eingehalten werden.

#### **Reflektionseffekte der geplanten Lärmschutzwand nicht berücksichtigt**

Nicht bedacht worden sei, dass von der geplanten Lärmschutzwand Reflektionen ausgehen werden, die zu deutlich erhöhten Lärmbelastungen auf der westlichen Seite der Bahnstrecke führen. Die Erholungsfunktion der davon betroffenen Kleingärten dürfte dadurch erheblich gemindert werden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Frage der Relevanz von Schallreflektionen durch die als Voraussetzung für die geplante Wohnbebauung zu errichtende Wohnbebauung lässt sich nur abschließend beurteilen, wenn Details der Bauausführung bekannt sind. Das ist regelmäßig auf der Ebene des F-Planes (noch) nicht gegeben. Im vorliegenden Fall haben gutachterliche Berechnungen im Zusammenhang mit der Baumaßnahme gezeigt, dass aus lärmtechnischer Sicht der Reflektionsanteil für die Flächen auf der Nordseite der Bahnstrecke unbedeutend ist.

#### **Bodenbelastungen aus früheren Nutzungen nicht berücksichtigt**

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

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Bisher liegen Informationen über durch die benannte Nutzung ggf. verursachte Bodenbelastungen den zuständigen Stellen nicht vor. Sofern die gegebenen Hinweise bestätigt werden können, handelt es sich jedenfalls um kleinräumige Bodenverunreinigungen, die das Planungsziel nicht in Frage stellen. Treten im Zuge der Bauvorbereitungen Bodenbelastungen zu Tage, sind sie fachgerecht unter Beteiligung der Bodenschutzbehörde zu beseitigen.

#### **Fehlende Darstellung der Kosten für die Gemeinde**

Eine Auseinandersetzung bzw. Darstellung der auf die Gemeinde zukommenden Kosten fehle völlig. Im Gegenteil werde in der Beschlussdrucksache behauptet, es entstünden keine finanziellen Auswirkungen. Die in der Erwiderung auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung getroffene Feststellung, die Flächennutzungsplanung führe nie zu direkten Kosten, möge richtig sein, dennoch seien die späteren Kosten indirekte Folgekosten, die auf die Gemeinde zukommen werden. In die Abwägung seien

daher insbesondere einzubeziehen die Kosten für die verkehrstechnische Erschließung, für den ÖPNV-Anschluss, für die sonstige Erschließung (Ver- und Entsorgung, Energieversorgung), Kosten für die Wartung der Lärmschutzanlagen, Kosten für die Beseitigung der Altlasten, Kosten für die Beseitigung von Kampfmittelresten, Planungskosten, Kosten für die Errichtung eines zusätzlichen Regenwasserrückhaltebeckens sowie die Kostenübernahme durch den Investor. Zu letztgenanntem Punkt sei sicherzustellen, dass eine Umsetzung der Bauleitplanung nur erfolgen könne, wenn rechtlich absolut sicher sei, dass die Allgemeinheit nicht mit Kosten belastet werde.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme bezieht sich bzgl. der kritisierten Darstellung, dass finanzielle Auswirkungen mit der F-Plan-Änderung nicht verbunden seien, auf den Antragsteil der Beschlussdrucksache zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs. An dieser Stelle wären ansonsten die Kostenstellen des Investitionshaushaltes aufzuführen. Die hier einzusetzenden Kosten können jedoch nur solche sein, die unmittelbar durch den Beschlussgegenstand veranlasst sind. Das ist bei Änderungsverfahren zum F-Plan nicht der Fall.

Der F-Plan ist grundsätzlich mittel- bis langfristig angelegt. Kosten des Planvollzuges - sowohl für die Kommune als auch für Dritte - lassen sich auf der groben Ebene des F-Planes weder zuverlässig ermitteln noch seriös beziffern, zumal zwischen F-Plan-Änderung und Aufstellung von B-Plänen bzw. der Realisierung oftmals große Zeiträume liegen können.

Die mit der Planaufstellung verbundenen Verwaltungskosten bleiben als Ausgaben des Verwaltungshaushalts ohnehin außer Betracht.

Die Übernahme von Kosten im Zusammenhang mit dem durch B-Plan begründeten Planvollzug wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt, dessen Entwurf zur Zeit im Beschlussverfahren ist. Hierauf wird verwiesen.

**Widerspruch zum Regionalen Raumordnungsprogramm**

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

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Übereinstimmung mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) muss im Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses zur F-Plan-Änderung bestehen.

Für die Änderung des F-Planes hat die Region Hannover das 5. Änderungsverfahren zum RROP durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde am 22.06.2010 gefasst. Die Genehmigung durch die zuständige Regierungsvertretung wird bis Ende August 2010 erwartet. Nach Veröffentlichung / Inkrafttreten kann der Feststellungsbeschluss gefasst werden. Hindernisse für die Genehmigung sind dann diesbezüglich nicht gegeben.

**Unzulässige Trennung der Planverfahren**

Problematisch erscheine die Aufteilung eines ursprünglich zusammengehörigen Planverfahrens in die Teilverfahren 202.1 und 202.2 (Forschungszentrum Bemeroder Straße). Die Flächennutzungsplanung sei eine Planung im größeren Maßstab und mit Blick für den Zusammenhang. Aus diesem Grunde sei die erfolgte Aufteilung rechtlich bedenklich. Außerdem seien die in den Teilbereichen geplanten neuen Nutzungen geeignet, erhebliche bodenrechtliche Spannungen auszulösen. Eine sachgerechte Auseinandersetzung mit der durch die Ansiedlung des Forschungszentrums entstehenden Problem- und Konfliktlage finde überhaupt nicht statt. Es werde hingegen nur kurz auf dieses Projekt eingegangen. Risiken oder Nutzungskonflikte würden mit Hinweis auf Sicherheitsauflagen in den zukünftigen Genehmigungen ausgeschlossen. Auch der Neubau der TiHo berge ein ähnliches Konfliktpotential, das ebenfalls bisher unerwähnt geblieben ist.



**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Stellungnahme ist nur 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 ausführlich auf die räumliche Nähe zur geplanten Wohngebietserweiterung eingegangen worden. Im Rahmen der für das Forschungszentrum durchgeführten Verfahren hat sich gezeigt, dass Gefahren oder Belästigungen für die geplante Wohnbebauung nicht entstehen werden. Entsprechende Ausführungen erfolgten nunmehr auch in der ausgelegten Begründung zum Änderungsverfahren 202.1. Der Vorwurf, auf die geplante Tierhaltung des Forschungszentrums und deren Risiken werde nicht eingegangen, muss daher als unzutreffend zurückgewiesen werden. Ebenso berücksichtigt die Begründung die im Süden gelegene Einrichtung der TiHo.

Die Festsetzungen des B-Planes Nr. 1708, die Regelungen des städtebaulichen Vertrages sowie die inzwischen erteilte gentechnische Genehmigung stellen sicher, dass Konflikte mit benachbarten heutigen wie künftigen Nutzungen nicht entstehen. Es liegen mithin diesbezüglich keine Nutzungskonflikte vor, mit denen sich die Begründung zur Änderung 202.1 intensiv auseinander setzen müsste.

**Fehlendes Planaufstellungserfordernis**

Nach wie vor sei festzustellen, dass der F-Plan-Änderung eine Planrechtfertigung im Sinne eines Planerfordernisses fehle. So werde ausgeführt, dass die Realisierung stufenweise und der Dynamik der Nachfrage folgend vorgenommen werde. Das zeige deutlich, dass offensichtlich die Nachfragesituation überhaupt nicht analysiert wurde und keine gesicherten Erkenntnisse über eine tatsächliche Nachfrage vorliegen. Offensichtlich werde ungeprüft den Wünschen des bisherigen Eigentümers und des Bauherrn gefolgt. Eine korrekte Vorgehensweise wäre vielmehr, auch die Planänderung und nicht erst die Bauentwicklung entsprechend der Nachfrage durchzuführen. Diesbezüglich könne auch der Erwidern der Stadt auf die frühere Stellungnahme, die vorausschauende Siedlungsentwicklung müsse auch ohne eine entsprechende Nachfrage Angebote schaffen, nicht gefolgt werden. Diese Sichtweise möge für ungenutzte Brachen noch vertretbar sein. Im vorliegenden Fall sei aber eine ökologisch wertvolle Kleingartennutzung beseitigt worden, um auf einem denkbar ungeeigneten Standort den Spekulationsgelüsten eines Investors zu folgen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

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

Diese lassen sich auch im Hinblick z.B. auf die Planung der Erschließungsanlagen nur durch eine Gesamtplanung auf der Ebene des B-Planes erreichen, die so gestaltet ist, dass sie eine stufenweise Umsetzung ermöglicht.

Auf jeden Fall hat der F-Plan den gesetzlichen Auftrag, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in Grundzügen darzustellen, also eben nicht ausschließlich konkreten Nachfragen folgend und unabhängig von einer abschnittswisen Realisierung. Die Darstellungen des F-Planes müssen daher - auch im Sinne der vom Einwender an anderer Stelle erhobenen Forderung nach einer zusammenhängenden Planung - das angestrebte Planungsziel vollständig aufzeigen, schon um die Auswirkungen auf die Umweltbelange umfassend beurteilen und bewerten zu können.

Die vorgetragenen Kritikpunkte sprechen im Übrigen nicht gegen ein Planerfordernis. Dieses ist bereits dadurch gegeben, dass im Plangebiet die Entwicklung eines Wohngebietes angestrebt wird. Dabei sind dann die öffentlichen und privaten Belange einer sachgerechten Abwägung zuzuführen.

### **Wohnstandort wegen Verkehrslärms nicht geeignet**

Über die bisher vorgetragenen Argumente hinaus werde der gewählte Standort insbesondere aus Lärmschutzgründen als nicht geeignet für die Errichtung eines Wohngebietes beurteilt. Die Belastung durch Straßenverkehr liege ausweislich der Begründung tags bei >50-55 dB(A), "also bei 60 dB(A)", nachts bei >45-50 dB(A), "also bis 55 dB(A)". An der Lange-Feld-Straße würde sie sogar noch um bis zu 5 dB(A) überschritten. Für ein Reines Wohngebiet - und ein solches solle faktisch ganz eindeutig entstehen, auch wenn der B-Plan Allgemeines Wohngebiet vorsehe - gelte aber ein Grenzwert von 50 dB(A) tags. Es handele sich mithin um eine doppelt so hohe Belastung wie erlaubt. Für die nächtliche Belastung gelte Gleiches, sei aber hier besonders gesundheitsgefährdend. Daran, dass mit baulichen Maßnahmen an den Gebäuden wirksam und die Attraktivität während Schallschutz erfolgen könne, werden Zweifel erhoben.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Einwander ist hinsichtlich der nach dem Schallimmissionsplan zu verzeichnenden Lärmwerte einer Fehlinterpretation bzw. falschen Schlussfolgerung unterlaufen. Die Belastung liegt nicht bei 60 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts, sondern bei max. 55 dB(A) tags und max. 50 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte (nicht Grenzwerte) der DIN 18005 betragen für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. An Tag werden daher die Orientierungswerte eingehalten. Um auch die Nachtwerte einhalten zu können, werden im B-Plan die erforderlichen Festsetzungen getroffen.

Unter diesen Voraussetzungen sind keine durchschlagenden und zwingenden Gründe erkennbar, das Planungsziel nicht weiter zu verfolgen.

### **Unzulässiger Eingriff in grundgesetzlich geschützte Rechte**

Die Umsetzung der Planänderung bedeute die Vernichtung eines ausgeübten Gewerbebetriebes der Mandantin und damit einen Eingriff in die grundgesetzlich garantierten Eigentumsrechte. Denn der geplante Grünzug mit einer westlichen Verlängerung des Röhrichtweges als Fuß- und Radweg lasse befürchten, dass ein Fahrzeugverkehr auf dem Röhrichtweg unterbunden werden solle. Damit wäre der Betrieb der Mandantin nicht mehr mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Ca. 80% der Kunden kämen jedoch mit dem Auto. Zudem sei die Fläche des Weihnachtsbaumzuchtbetriebes als Allgemeine Grünfläche vorgesehen. Hierdurch werde der Fortbestand des Betriebes gefährdet. Die Umsetzung würde im schlimmsten Fall die zwangsweise Durchsetzung des Planungsziels und eine Betriebsaufgabe erfordern. Dieser Aspekt finde sich an keiner Stelle der Begründung wieder. Eine Rechtfertigung für den Eingriff in den Gewerbebetrieb bestehe nicht.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die von der vertretenen Mandantin betriebene Weihnachtsbaumzucht ist auch bisher nicht mit einer speziellen Darstellung im F-Plan abgedeckt. Dieser stellt hier "Kleingartenfläche" dar. Da der F-Plan nur die Grundzüge der Planung darstellt, trifft er auch keine Aussagen über die Erschließung einzelner Grundstücke. Die Darstellung eines Grünzuges in westlicher Fortsetzung des Röhrichtweges besagt noch nicht, dass für das Gewerbegrundstück eine den öffentlichen und privaten Interessen gleichermaßen gerecht werdende Lösung unter keinen Umständen gefunden werden könnte. Diesbezügliche Details sind dem Planvollzug vorbehalten. Im Übrigen sieht bereits der städtebauliche Vertrag eine Erschließungsregelung für die beiden bestehenden Privatgrundstücke im Südwesten des künftigen Wohngebietes vor.

### **Unzureichende Prüfung von Standortalternativen**

Die Frage der Standortalternativen sei nicht ausreichend geprüft worden. So komme insbesondere eine Erweiterung des neueren Wohngebiets südlich der Bemeroder Straße, z.B. auf der Höhe Dreibirkenweg, in Betracht. Hier bestünde auch keine Lärmproblematik der Güterumgebungsbahn. Das Planungsziel der Innenentwicklung könne hier ebenso gut erfüllt werden. Hinzu komme, dass die Aufteilung des Änderungsgebietes und die vorgezogene Festlegung des Standortes für das Forschungszentrum zu einer unnötigen Einschränkung der Standortalternativen geführt habe.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

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

Das vorgetragene Argument, die Aufteilung des Änderungsgebietes und die vorgezogene Festlegung des Standortes für das Forschungszentrum habe zu einer unnötigen Einschränkung von Standortalternativen geführt, ist nicht nachvollziehbar, zumal weil eine Wohnbebauung an der Bemeroder Straße ohnehin nie in Betracht kam.

**Wohnstandort wegen hoher Wertigkeit für die Natur ungeeignet**

Angesichts des attestierten Wertes des Bereiches der Baulandausweisung für den Naturschutz und den Boden lasse sich zudem ein Eingriff in die Schutzgüter nicht rechtfertigen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

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

**Unvollständige Begründung bzgl. Ver-/Entsorgung, Realisierung und Finanzierung**

Die Begründung sei unvollständig und daher mangelhaft. Sie müsse u.a. Angaben darüber enthalten, wie die Wasserversorgung, die Abwasser- und die Abfallentsorgung sichergestellt werden sollen sowie Hinweise zum Zeitpunkt der Verwirklichung und zur Finanzierung der Maßnahmen in Abstimmung mit der Investitionsplanung der Gemeinde. Hinweise oder Angaben zu diesen Aspekten seien in der Begründung jedoch nicht zu finden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die vorgetragene Forderung ist einer Kommentierung zum BauGB entnommen, die auf eine gängige Praxis in den Ländern Bezug nimmt.

Die erforderlichen Inhalte der Begründung werden indes 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.

**Voraussetzungen für eine abwägungsfehlerfreie Entscheidung nicht gegeben**

Die Begründung sei im Übrigen auch wegen der vorgenannten Falschdarstellungen und Lücken im Abwägungsmaterial mangelhaft. Ein abwägungsfehlerfreier Beschluss zum Änderungsverfahren könne jedenfalls nicht gefasst werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Eine unzureichende Einstellung der abwägungsrelevanten Belange oder eine nicht der ordnungsgemäßen Abwägung entsprechende Behandlung ist nicht zu erkennen.

**Antrag,**

- die Hinweise bzgl. der städtebaulichen Situation aufzugreifen und die Begründung entsprechend zu ergänzen,
- die Bedenken im Übrigen zurückzuweisen.

# 2

**Rechtsanwälte Markert, Wulfert, Rohland**

für Grundstückseigentümer südwestlich des Plangebietes  
(Schreiben vom 02. Juli 2010)

## Kurzfassung der Stellungnahme:

Zur Fristwahrung werden die Bedenken / Anregungen aus der Stellungnahme vom 17.06.2009 erneut vorgetragen. Es zeichne sich jedoch für die Zuwegung des betreffenden Grundstücks der Mandanten eine Lösung ab, über die bei Vorliegen informiert werde.

Die seinerzeitige Stellungnahme hatte folgenden Inhalt:

Dargelegt wird, dass das Grundstück der Mandanten nach Aufgabe der nördlich vorhandenen Kleingartennutzung nur noch über den Röhrichtweg und einen Behelfsweg zu erreichen sei. Beantragt werde daher, von der Lange-Feld-Straße eine öffentliche Straße bis zum Grundstück der Mandanten zu legen, hilfsweise das Grundstück an das Neubaugebiet anzubinden oder den Röhrichtweg zu verlängern.

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.

## Stellungnahme der Verwaltung:

Die zur Fristwahrung eingereichte Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die ihr beigefügte Stellungnahme war zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 1694 abgegeben worden, wiederholte jedoch in den o.g. beiden Punkten die inhaltlich gleiche Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung der F-Plan-Änderung.

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 im Bebauungsplan: "Dauerkleingärten").

Die Prüfung einer Erschließungsmöglichkeit kann nicht auf der Maßstabsebene des F-Planes erfolgen.

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.

Diese Anmerkungen sind um den Hinweis zu ergänzen, dass hinsichtlich der Zuwegung der im Beschlussverfahren befindliche Städtebauliche Vertrag vorsieht, dass der Vorhabenträger verpflichtet wird, eine Erschließung u.a. des Grundstückes der Mandanten vorzunehmen.

## Antrag.

den Bedenken / Anregungen nicht stattzugeben.

# 3

## Niedersächsisches Forstamt Fuhrberg

(Schreiben vom 22. Juni 2010)

### Kurzfassung der Stellungnahme:

Die zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebene Stellungnahme vom 02.02.09 wird aufrecht erhalten. Sie hatte folgenden Inhalt:

Die Planung betreffe auch einen Teil des B-Planes Nr. 1632. Die betreffende Fläche sei im geltenden wie künftigen F-Plan als allgemeine Grünfläche dargestellt, im B-Plan als private Grünfläche festgesetzt. Tatsächlich handele es sich jedoch um Wald. Durch die Festsetzung gelte der Wald rechtlich als umgewandelt. Die seinerzeitigen Ausgleichsmaßnahmen seien jedoch aus forstlicher Sicht als unzureichend zu beanstanden. Demzufolge könne der geplanten F-Plan-Darstellung nicht zugestimmt werden, obwohl die Festsetzung auf B-Plan-Ebene bereits erfolgt sei. Eine Lösung sei denkbar, wenn im Wege der anstehenden F-Plan-Änderung zusätzlich Waldflächen vorgesehen würden. Infrage komme eine Anpassung im Planteil B [Anm. d. Verw.: der frühere Planteil B lag im Norden der Gaim].

Darüber hinausgehend wird angemerkt, dass im Zeitpunkt dieser Stellungnahme nicht beurteilt werden könne, ob die für Kompensationsmaßnahmen vorgesehene Fläche im Kammbereich des Kronsberges für einen waldderechten Ausgleich geeignet und ausreichend bemessen ist, da der dieses regelnde Bebauungsplan Nr. 1694 noch nicht vorliege.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme des Nds. Forstamtes betrifft den zwischen Buntegraben und Heistergraben gelegenen Teilbereich des B-Planes Nr. 1632. Dieser liegt außerhalb des Änderungsverfahrens zum F-Plan, Teilbereich 202.1. Die F-Plan-Änderung betrifft lediglich die im Umfang geringfügige Umwandlung von bisher dargestellter Kleingartenfläche in Allgemeine Grünfläche im Randbereich des Heistergrabens. Bedingt durch den groben Maßstab des F-Planes und die außenliegende Abgrenzung des Änderungsbereichs kann der Eindruck einer Neudarstellung von Allgemeiner Grünfläche in erheblicherem Umfang entstehen. Tatsächlich wird lediglich das Ziel einer Allgemeinen Grünfläche im Verlauf des Heistergrabens in generalisierter Form mit Überbreite aufgezeigt.

Eine nachträgliche Kompensierung für die Waldinanspruchnahme im Bereich des B-Plans Nr. 1632 ist rechtlich nicht geboten.

Zu der zur öffentlichen Auslegung vorgetragenen Ergänzung der Stellungnahme ist auszuführen, dass der Ausgleich für die mit der beabsichtigten Wohnbebauung verbundenen Eingriffe entgegen früherer Überlegungen auf einer Fläche im Kammbereich des Kronsberges konzentriert erfolgen soll. Die Kompensationsfläche, die mit dem B-Plan Nr. 1694 festgesetzt werden soll, liegt innerhalb einer Fläche, für die der F-Plan bereits "Waldfläche" darstellt. Die im B-Plan festzusetzende Fläche hat einen Gesamtumfang von 6 ha, benötigt werden für das Planungsziel "Wohnbaufläche" gemäß vorliegender F-Plan-Änderung lediglich 4 ha.

### Antrag,

den Bedenken / Anregungen nicht stattzugeben.