

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB
zur 202. Änderung des Flächennutzungsplanes,
Teilbereich 202.1**

Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurden.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Vorrangiges Planungsziel der 202. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 202.1, ist die Weiterentwicklung des hochwertigen Wohnstandortes Kirchrode auf aufgegebenen und von Baulichkeiten geräumten Kleingartenflächen. Das städtebauliche Konzept des Eigentümers und gleichzeitig Entwicklungsträgers (Vorhabenträger) verfolgt ein Angebot an verschiedenen Bauformen (Einfamilienhäuser in Reihen- und Doppelhausbauweise, Mehrfamilienhäuser, Gartenhofhäuser, freistehende Einfamilienhäuser), die in ihrer architektonischen Qualität der Hochwertigkeit des Standortes gerecht werden sollen. Die vorgesehene Entwicklung ermöglicht ca. 180 Wohneinheiten.

Das mit dem künftigen Wohngebiet verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen kann - abgesehen von der inneren Erschließung - über das vorhandene Straßennetz (Lange-Feld-Straße) abgewickelt werden. Die Lange-Feld-Straße ist dafür ausreichend dimensioniert. Die Ergänzung mit Seitenanlagen ist vorgesehen. Durch Anbindung des neuen Wohngebietes an diese Straße wird eine Belastung der vorhandenen Wohngrundstücke am heutigen Siedlungsrand vermieden.

Wegen der direkten Lage an der stark frequentierten Güterumgebungsbahn muss als Voraussetzung für die Entwicklung des Wohngebietes wirksamer Lärmschutz geschaffen werden. Dieser wird erreicht durch eine neue Lärmschutzwand, die an die vorhandene Lärmschutzwand, die an der Brücke Bleekstraße endet, anschließt und auf dem Bahndamm ca. 450 m in südwestliche Richtung geführt wird. Davon profitieren auch weitere Teile der heutigen Wohnnutzung am Westrand Kirchrodes sowie die bestehende Kleingartennutzung westlich des neuen Wohnquartiers. Die Lärmschutzwand wird vom Vorhabenträger errichtet und finanziert.

Als weiteres Ziel ist vorgesehen, das System der Grünverbindungen in Ost-West- sowie Nord-Süd-Ausrichtung weiterzuentwickeln und zu ergänzen. Damit werden die Verbindungen für Fuß- und Radverkehr verbessert und die Freiraumqualitäten erhöht.

Die Entwicklung des geplanten Wohngebietes ist allerdings nur unter Eingriffen in Natur und Landschaft möglich. Mit der Inanspruchnahme bisher nur gering versiegelter Flächen werden nicht nur unerhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden / Wasser, Tiere und Pflanzen sowie auf das Orts- und Landschaftsbild verbunden sein. Um die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt beschreiben und bewerten zu können, sind entsprechende Bestandserhebungen durchgeführt worden. Eine besonders hohe Lebensraumbedeutung für Vögel, Heuschrecken und Fledermäuse war nicht festzustellen. Eine Relevanz als Lebensraum für Amphibien ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht gegeben.

Mit dem Planungsziel wird ein Siedlungsentwicklungspotential mit hoher Lagegunst genutzt. Nach Abwägung aller zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange wird der Weiterentwicklung des Wohnstandortes Kirchrode auch vor dem Hintergrund der Zielsetzungen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung (Prinzip "Innenentwicklung vor Außenentwicklung") eine gegenüber der Beibehaltung einer Freiraumnutzung überwiegende Bedeutung eingeräumt. Gesichtspunkte, die bei ordnungsgemäßer Abwägung zwingend den Verzicht auf die Planungsziele erwirken würden, bestehen nicht.

Die zu erwartenden Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sind jedoch durch geeignete Maßnahmen zu mindern und darüber hinaus auf geeigneten Flächen auszugleichen. Ein Ausgleich im Baugebiet oder in seiner unmittelbaren Umgebung ist nur in sehr geringem Maße möglich (durch Erhalt vorhandenen, erhaltenswerten Baumbestandes, durch Freiflächen im Wohnquartier). Externer Ausgleich durch Waldentwicklung soll auf einer bereits im Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellten Fläche im Kammbereich des Kronsberges, südlich der Wülferoder Straße, erfolgen. Die entsprechende Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan.

Möglichkeiten einer emissionsarmen Bauweise sind unter dem Gesichtspunkt der Minderung der CO₂-Belastung der Luft zu prüfen. Hierzu sind im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger nähere Regelungen vorgesehen.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Es wurden folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt:

Beteiligungen der Öffentlichkeit

- **Frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
vom 27.03.2008 bis 28.04.2008
- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
vom 03.06.2010 bis 02.07.2010

Gegen die Planungsziele wurden in den beiden Beteiligungsschritten Bedenken mit im Wesentlichen folgenden Argumenten erhoben:

Die Interessen der Eigentümer / Bewohner / Nutzer zweier im Südwesten der geplanten Wohnbebauung gelegenen 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 Tierärztlichen Hochschule) 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.

Die Interessen der benachbarten Eigentümer / Nutzer werden u.a. dadurch gewahrt, dass keine ihnen entgegenstehenden Darstellungen getroffen werden. Zur Zuwegung sind Regelungen im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger vorgesehen.

Die Lagegunst des geplanten Wohnquartiers ist nicht nachteiliger zu beurteilen als das vorhandene Wohngebiet, an das es anschließt. Durch die Errichtung einer Lärmschutzwand wird die Verkehrslärmsituation für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch für bestehende Wohngrundstücke sowie die bestehende Kleingartennutzung deutlich verbessert. Die Lange-Feld-Straße ist aus verkehrstechnischer Sicht ausreichend dimensioniert und leistungsfähig in Bezug auf den zusätzlichen Fahrzeugverkehr. Eine nicht ganz dem Standard für neue Wohngebiete folgende ÖPNV-Anbindung wird angesichts der hohen Standortqualität Kirchrodes in Kauf genommen.

Der Weiterentwicklung des Wohnstandortes Kirchrode wird auch vor dem Hintergrund der Zielsetzungen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung (Prinzip "Innenentwicklung vor Außenentwicklung") eine gegenüber der Beibehaltung einer Freiraumnutzung überwiegende Bedeutung eingeräumt.

Um der hohen Qualität des Wohnstandortes Kirchrode gerecht zu werden, wird hochwertiger Städtebau angestrebt. Auf städtische Empfehlung hat der Vorhabenträger einen gutachterlichen Architektenwettbewerb 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.

Da der Flächennutzungsplan die städtebaulichen Entwicklungsziele in den Grundzügen darzustellen hat, ist eine Darstellung des Gesamtziels, auch zur Beurteilung der Auswirkungen auf Umweltbelange, unabhängig von einer abschnittswisen Realisierung erforderlich.

Im Bereich der früheren Kleingartenkolonien, auf deren Fläche das neue Wohnquartier vorgesehen ist, waren in nicht unbeträchtlichem Maß Leerstände und Schwierigkeiten bei der Neuverpachtung festzustellen, die den bisherigen Eigentümer veranlasst sahen, an die Stadt mit dem Wunsch einer Wohnungsbauentwicklung heranzutreten. Die vollständige Räumung wurde vorgenommen, nachdem die grundsätzliche Eignung seitens der Stadt anerkannt und die erforderlichen Bauleitplanverfahren eingeleitet worden waren. 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 relevanten Lärmereignisse sind zutreffend und sachgerecht in die Abwägung eingestellt worden.

Der Flächennutzungsplan (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.

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

Insgesamt konnten die Bedenken unter Abwägungsgesichtspunkten nicht durchschlagen.

Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

vom 07.09.2007 bis 19.10.2007

Das Beteiligungsverfahren umfasste neben dem jetzigen Änderungsbereich auch den Bereich des Forschungszentrums Bemeroder Straße sowie einen zunächst vorgesehenen Planteil B für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen im Norden des Waldgebietes Gaim. Im Folgenden wird das Beteiligungsergebnis bezogen auf den jetzigen Änderungsbereich wiedergegeben.

Region Hannover

Die Klärung des Verfahrens zur Herstellung der Vereinbarkeit mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) sei erforderlich.

Frühzeitige naturschutzfachliche Erhebungen seien erforderlich. Da ein Landlebensraum von Amphibien betroffen sein könnte, sollte diese Artengruppe bei der Erfassung mit beachtet werden.

Es wird der Hinweis gegeben, dass Teile des Grünlands zwischen Büntegraben und Heistergraben geschützte Biotop nach § 28a NNatG sind.

Die Begründung für das städtebauliche Erfordernis der Ausweisung von Wohnbaufläche wird kritisiert. Es werde auf den Wanderungsverlust an das Umland verwiesen, ohne mit entsprechenden Zahlen zu belegen, dass darin noch eine Aufgabe der Stadtentwicklung läge. Bestehende Angebote aufgrund der Siedlungsentwicklung der letzten Jahre auf Stadtteilebene seien nicht berücksichtigt.

Die Entwicklung von Bauflächen für Einfamilienhäuser erfolge oft unter Aufgabe erheblicher naturschutzfachlicher Werte und Funktionen.

Nach § 28a NNatG geschützte Flächen stehen für Kompensationsmaßnahme und Wegeverbindungen nicht zur Verfügung. Für den gesamten Bereich stehe eine Überprüfung an, ob die Abgrenzung der 28a-Flächen noch stimmt.

Es wird Kritik geübt an der Darstellung der für die Ebene des F-Planes relevanten Fachgesetze. Im Gegensatz zur vorgenommenen Darstellung sei die Abarbeitung der Eingriffsregelung bereits auf dieser Ebene erforderlich. Dabei seien die Erhebungen von Grundlagendaten so rechtzeitig durchzuführen, dass eine qualifizierte Auseinandersetzung mit den Ergebnissen vor Entscheidungsfindung stattfinden könne.

Durch Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen können keine Verbesserungen für Natur und Landschaft erzielt werden, da dadurch Eingriffe lediglich ausgeglichen und maximal der Status quo erhalten bliebe.

Bereits auf der Ebene des F-Planes habe ggf. eine Darstellung der Kompensation zu erfolgen.

Angeregt werden - unter Hinweis auf die o.g. besonders geschützten Biotop - alternativ Ausgleichsmaßnahmen am Heistergraben, z.B. die Anlage von Kleingewässern oder die Rücknahme der Teilverfüllung.

Ferner werde zur Vernetzung mit der Eilenriede ein freizuhalten Nord-Süd-Korridor vorgeschlagen, der an die im B-Plan Nr. 1632 festgesetzte private Grünfläche anschließen könnte.

Aus der Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde wird auf infolge der Kleingartennutzung möglicherweise verbliebene Boden- bzw. Grundwasserbelastungen hingewiesen.

Aus der Sicht der Unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass der Heistergraben durch Einbeziehung in die geplante Grünverbindung aus gewässerökologischer Sicht eine Aufwertung erfahren könnte.

Das Erfordernis der Klärung des Verfahrens zur Herstellung der Übereinstimmung mit dem RROP war bereits in dem Vorentwurf der Begründung angesprochen worden; die dort dargelegten Ziele und Zwecke der Planung dienen dieser Klärung als Grundlage. Im weiteren Verlauf der Planung wurde von der Region Hannover das 5. Änderungsverfahren zum RROP durchgeführt, mit dem die städtischen Entwicklungsvorstellungen gewürdigt und mit den geänderten Zielen der Raumordnung unterstützt werden. Die anfänglich von der Region vorgebrachten Kritikpunkte sind mithin erledigt.

Bei der unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten erfolgten Abgrenzung des Untersuchungsrahmens für die Ermittlung und Bewertung des Vorkommens von Biotopen, Tieren und Pflanzen war die Erfassung von Amphibien nicht als relevant erachtet worden. Das Ergebnis dieser naturschutzfachlichen Erhebung hat Ersteinschätzung bestätigt.

Besonders geschützte Biotope sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht gelegen.

Im weiteren Verlauf der Planung wurde auf Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf ermittelt. Hierzu wird eine Fläche im Kammbereich des Kronsberges für Aufforstungs- / Sukzessionsmaßnahmen festgesetzt. Eine entsprechende Darstellung besteht im F-Plan bereits.

*Die angeregten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Heistergrabens hätten nur dann einen Sinn, wenn er weitgehend dauerhaft Wasser führen würde. Das ist jedoch nicht der Fall, vielmehr ist er in der überwiegenden Zeit des Jahres trocken. Dagegen wird der Bün-
tegraben renaturiert. Inwieweit es angebracht ist, im Zusammenhang mit der Herstellung einer Grünverbindung und der notwendigen Entwässerung der künftigen Baugebiete auch den Heistergraben stärker mit Wasser zu versorgen, muss bei weiteren Planungen geprüft werden.*

Die Vernetzung mit der Eilenriede ist auch städtebauliches Ziel der 202. Änderung. Eine entsprechende Grünverbindung muss allerdings sinnvoll gelegen sein und eine schlüssige Verknüpfung herstellen. Aus diesem Grunde soll im F-Plan am westlichen Rand des heutigen Wohngebiets diese Grünverbindung dargestellt werden, die an die Unterführung Bleekstraße anschließt. Der Vorschlag der Region kann sich nur auf eine Grünverbindung zwischen verbleibender Kleingartenfläche und künftigem Wohngebiet beziehen. Eine direkte Ausrichtung auf die erwähnte Grünfläche würde nur zu Lasten von Kleingärten durchzuführen sein. Eine Grünverbindung am Westrand der Wohnbebauung allein würde hingegen weder im Norden noch im Süden eine Verknüpfungsfunktion haben.

Die fachlichen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, die Begründung wurde soweit erforderlich überarbeitet.

DB Services

Es bestehen keine Bedenken. Bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte sei nach dem Prioritätsgrundaatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen. Bezüglich der Immissionen aus Bahnverkehr sei vom Bestandsschutz auszugehen.

Wurde zur Kenntnis genommen. Der erforderliche Lärmschutz gegenüber Bahnlärm erfolgt auf Kosten des Vorhabenträgers.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt

Aus Sicht der zu vertretenden Belange des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.

Wurde zur Kenntnis genommen.

Handwerkskammer Hannover

Anregungen und Bedenken werden nicht vorgebracht.

Wurde zur Kenntnis genommen.

enercity / Stadtwerke Hannover

Bedenken bestehen nicht.

Die Gas- und die Fernwärmeversorgung seien grundsätzlich möglich. Die Wirtschaftlichkeit sei im gegebenen Fall zu prüfen.

Wurde zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde ergänzt.

• **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

vom 22.12.2008 bis 06.02.2009

Region Hannover

Auf das laufende 5. Änderungsverfahren zum Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) wird hingewiesen. Eine abschließende raumordnerische Stellungnahme sei erst nach Beendigung dieses Verfahrens möglich.

Von besonderer regionalplanerischer Bedeutung ist die als Fuß- und Radweg auszubauende Grünverbindung zwischen Bemeroder Straße und den Wohngebieten in Kirchrode sowie die Anbindung an die Wegebeziehungen in Richtung Eilenriede. Demzufolge wird für den B-Plan Nr. 1694 angeregt, das mittlere Teilstück in den Geltungsbereich einzubeziehen, um die Durchgängigkeit der Grünverbindung zu sichern.

Hinweis auf die im Grunde fortgeltende Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung aus bodenschutz- und wasserbehördlicher Sicht.

Die Darstellung der bodenschutzrechtlichen Belange in der Begründung bedarf keiner Ergänzung.

Hinsichtlich der bereits in der Begründung dargestellten Grundwassersituation und die fehlende Eignung für die gezielte Niederschlagswasserversickerung wird auf die erforderliche Abflussbegrenzung in den Heistergraben von 3 l/s*ha hingewiesen, die ausreichend dimensionierte Rückhalteflächen erfordert.

Wurde zur Kenntnis genommen.

DB Services

Stellungnahme gleichlautend wie zur frühzeitigen Behördenbeteiligung.

Wurde zur Kenntnis genommen. Der erforderliche Lärmschutz gegenüber Bahnlärm erfolgt auf Kosten des Vorhabenträgers.

Niedersächsisches Forstamt Fuhrberg

Die Planung betreffe u.a. 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].

Die Stellungnahme des Nds. Forstamtes betrifft den zwischen Büntegraben 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 erheblicheren 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.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover

Unter Hinweis auf das Geruchs- und das Schallgutachten für das Forschungszentrum Bemeroder Straße (F-Plan-Änderungsverfahren 202.2 und B-Plan Nr. 1708) bestehen keine Bedenken hinsichtlich der vom GAA zu vertretenden Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes.

Wurde zur Kenntnis genommen.

- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
vom 03.06.2010 bis 02.07.2010

Region Hannover

Auf den Stand des 5. Änderungsverfahrens zum RROP (Satzungsbeschluss 22.06.2010, Genehmigung erwartet bis Ende August 2010) wird hingewiesen.

Aus bodenschutzbehördlicher Sicht werden keine ergänzenden Ausführungen für erforderlich gehalten.

Aus wasserbehördlicher Sicht wird auf die Abflussbeschränkung bei Ableiten in Oberflächengewässer hingewiesen.

Wurde zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde soweit erforderlich ergänzt.

DB Services

Wie bereits bisher vorgetragen bestehen keine Bedenken. Auf den Bestandsschutz für Bahnlärm wird hingewiesen, ebenso darauf, dass Schallschutz nicht zu Lasten der DB vorgenommen werden könne.

Wurde zur Kenntnis genommen. Der erforderliche Lärmschutz gegenüber Bahnlärm erfolgt auf Kosten des Vorhabenträgers.

ÜSTRA

Grundsätzlich bestehen keine Einwände.

Auf bereits laufende Abstimmungen über eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung wird hingewiesen. Die Details der Verkehrserschließung seien jedoch nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanes.

Wurde zur Kenntnis genommen.

Niedersächsisches Forstamt Fuhrberg

Die im Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebene Stellungnahme wird aufrecht erhalten.

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

Zu der früher abgegebenen Stellungnahme s. dort.

Zu der Ergänzung wird festgestellt, 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 dafür für das Planungsziel "Wohnbaufläche" gemäß F-Plan-Änderung lediglich 4 ha.

3. Gründe für die Planinhalte nach Abwägung mit in Betracht kommenden Alternativen

Erhebungen zum Flächenpotential für Wohnungsbau im Zusammenhang mit dem derzeitigen Einfamilienhausprogramm 2007 - 2011 zeigten, dass für die Fortentwicklung des Stadtteils Kirchrode vergleichbar geeignete Standorte zur nachfragegerechten Schaffung von Angeboten an Wohnbauflächen im Stadtteil und seiner unmittelbaren Umgebung nicht gegeben sind. Insofern decken sich die Interessen des bisherigen Eigentümers der Flächen der früheren Kleingartenkolonien "In der Freienhorst" und "Lange-Feld-Straße 105" nach Umwandlung in Wohnbauland mit den Standortentwicklungsinteressen.

Die Tatsache, dass von den verbliebenen 26 Pächtern nur noch drei einen Ersatzgarten nachfragten, kann als Hinweis auf einen geringen Kleingartenbedarf gelten. Eine Wiederherstellung einer für potentielle Nutzer attraktiven Kleingartenfläche erscheint auch unter Berücksichtigung der Eigentümerinteressen nicht durchsetzbar. Die Frage eines möglichen Bedarfs ist vor dem Hintergrund der nicht mehr bestehenden Kleingartennutzung als eher hypothetisch zu beurteilen.

Planungsalternativen sowohl bezüglich des Standortes als auch bezüglich des Nutzungsziels ergeben sich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht.

Mit dem Planungsziel wird ein Siedlungsentwicklungspotential mit hoher Lagegunst genutzt. Nach Abwägung aller zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange wird der Weiterentwicklung des Wohnstandortes Kirchrode auch vor dem Hintergrund der Zielsetzungen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung (Prinzip "Innenentwicklung vor Außenentwicklung") eine gegenüber der Beibehaltung einer Freiraumnutzung überwiegende Bedeutung eingeräumt.