Nr.	Vorgebrachter Konflikt	Bewertung und Lösungsvorschlag
1	**Lärm-, Staub und Geruchsemissionen des benachbarten Gewerbes** Von den östlich an das Plangebiet angrenzen Gewerbebetrieben (Tischlerei, Orgelbaubetrieb, Lackiererei) gehen Lärm-, Staub und Geruchsemissionen aus. Es wird befürchtet, dass mit der Realisierung des Wohngebiets und dem damit verbundenen Schutzanspruch der Wohnbevölkerung Probleme für das Gewerbe hervorgerufen werden und betriebliche Einschränkungen verbunden sind. Dies gilt auch im Fall evtl. geplanter Erweiterungen und auch beim Lieferverkehr.	**Es kann sichergestellt werden, dass sich schalltechnisch für die im Umfeld des Plangebiets bereits ansässigen Gewerbebetriebe hinsichtlich der Bestandssituation und der Entwicklungsmöglichkeiten keine Verschlechterungen bzw. Einschränkungen ergeben.** Zur Vorentwurfsfassung wurden deshalb bereits größtenteils die in einem Gewerbegebiet ohne Einschränkung zulässigen Schallemissionen zugrunde gelegt und Maßnahmen zum Schallschutz der Wohnbevölkerung im den Bebauungsplan festgesetzt. Zur weiteren Konfliktbewältigung hat die Deutsche Reihenhaus AG die Planung nun überarbeitet. Der Abstand der Wohnbauung zum Gewerbegebiet beträgt nun 15 m statt vorher 3 m. Außerdem wird ein Bauriegel aus Garagen in Verbindung mit einer Lärmschutzwand an der Grenze zum Gewerbegebiet errichtet. Auf der Grundlage dieser geänderten Planung ist das Schallgutachten überarbeitet und ergänzt worden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die aktiven Lärmschutzmaßnahmen und die teilweise Realisierung von Schallschutzgrundrissen, der Schallschutz im Wohngebiet gewährleistet werden kann. Die gutachterlichen Vorgaben werden im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzt, um sicherzustellen, dass sich für die im Umfeld des Plangebiets ansässigen Gewerbebetriebe hinsichtlich der Bestandssituation und der Entwicklungsmöglichkeiten keine Verschlechterungen bzw. Einschränkungen ergeben. **Wenn die Planung weitergeführt wird, soll außerdem ein Geruchsgutachten erarbeitet werden.** **Darüber hinaus kann die Deutsche Reihenhaus AG eine Grunddienstbarkeit eingetragen lassen, wonach die jeweiligen**

		Eigentümer/innen oder Nutzer/innen die vorhandenen Betriebe und die daraus resultierenden Emissionen dulden müssen.
2	**Schornstein der Holzheizungsanlage** Emissionen des Schornsteinssteins der Holzheizungsanlage des Orgelbaubetriebs, der ca. 5 m von der Grundstücksgrenze zum Wohngebiet entfern steht.	**Der erforderliche Schutzabstand zum Schornstein kann eingehalten werden.** Nach Auskunft des Bezirksschornsteinfegers muss grundsätzlich ein Schornstein alle Fenster im Umkreis von 15 m Entfernung um 1 m überragen. Der Abstand der Wohnbauung zum Schornstein beträgt nun ca. 20 m. Die Heizungsanlage kann wie bisher weiterbetrieben werden
3	**Spätere Verwertung der betrieblichen Baulichkeiten** Es wird aufgrund der Planung später eine schwierig werdende wirtschaftliche Verwertung der betrieblichen Baulichkeiten befürchtet.	**Es ist nicht zu befürchten, dass die spätere Verwertung der betrieblichen Baulichkeiten durch das Vorhaben der Deutschen Reihenhaus AG beeinträchtigt wird.** Da die benachbarten Gewerbebetriebe aufgrund der unter den Punkten 1 und 2 beschriebenen Maßnahmen in ihrem Bestand nicht gefährdet und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden, liegen keine Gründe vor, die erwarten lassen, dass eine spätere wirtschaftliche Verwertung der betrieblichen Baulichkeiten durch diese Bauleitplanung erschwert wird.
4	**Verkehrsgeräusche durch die Reihenhaussiedlung** Durch verschiedene benachbarte Grundstückseigentümer im Wohn- und Mischgebiet werden Beeinträchtigungen durch die Geräuschemissionen des Zu- und Abgangsverkehrs der neuen Reihenhaussiedlung befürchtet.	**Die zusätzlichen Verkehre aus dem Neubaugebiet führen keinen Immissionskonflikt herbei.** Die Deutsche Reihenhaus AG hat die Planung überarbeitet. Es ist nur noch eine Zufahrt ins Reihenhausgebiet geplant, die nicht mehr an der Grenze zum Wohngebiet sondern innerhalb des Mischgebiets verläuft. Das Schallgutachten ist daraufhin um eine Untersuchung zu den Verkehrsgeräuschen der Reihenaussiedlung ergänzt worden. Als kritisch für den Wohnhausbestand wäre eine maßgebliche Erhöhung der Lärmbelastung von mind. 3 dB(A) anzusehen, die kann aufgrund des zu erwarten Ziel- und Quellverkehrs von rd. 310 Kfz-Fahrten/Tag der Reihenhaussiedlung ausgeschlossen

		werden.
5	**Emissionen durch die technische Zentrale** Durch Anwohner werden Beeinträchtigungen durch die Emissionen der technischen Zentrale mit dem Blockheizkraftwerk befürchtet.	**Es kann sichergestellt werden, dass die technische Zentrale keine störenden Immissionen hervorruft** Aus Erfahrung der Deutschen Reihenhaus AG bei anderen Siedlungsprojekten wird es durch die geplante Technikzentrale mit dem integrierten BHKW zu keiner Beeinträchtigung der Nachbarschaft kommen. Die Deutsche Reihenhaus AG hat die Planung außerdem überarbeitet und die technische Zentrale noch weiter in das Zentrum der neuen Reihenhaussiedlung verschoben.
6	**Emissionen, die bei der Altlastensanierung hervorgerufen werden.** Es werden Beeinträchtigungen und Gesundheitsgefährdungen der Anwohner durch Staub sowie austretende Gase befürchtet die bei de Altlastensanierung auftreten können.	**Gesundheitsgefährdungen der Anwohner bei der Altlastensanierung können durch vorbeugende Maßnahmen ausgeschlossen werden.** Die Altlastensanierung erfolgt nach dem mit der Region Hannover abgestimmten Sanierungskonzept und unter fachgutachterlicher Aufsicht. Es werden auf mehr als 25% der Altablagerungsfläche (2.100 m²) der Abfall komplett und auf der restlichen Fläche der Altablagerung (mehr als 5.000 m²) der erste Meter ausgehoben. Der Aushub schadstoffbelasteten Abfalls kann Probleme durch Verstaubung und Ausgasung bereiten. Deshalb werden entsprechende Vorkehrungen getroffen, die das Ausmaß dieser Emissionen auf ein Minimum begrenzen.
7	**Emissionen, die durch Zu- und Abfahrtsverkehr bei der Altlastensanierung und beim Bau der Reihenhäuser hervorgerufen werden.** Es werden Beeinträchtigungen der Anwohner durch Lärm des Zu- und Abfahrtsverkehrs während der Sanierungs- und Bauphase erwartet.	**Die Deutsche Reihenhaus AG ist bemüht, eine Baustellenzufahrt direkt vom Hülptingser Weg einzurichten.** Die Deutsche Reihenhaus AG steht in Kontakt mit den Eigentümern der benachbarten Grundstücke, um die Erschließung des Gebiets während der Sanierungs- und Bauphase direkt vom Hülptingser Weg zu ermöglichen. Darüber hinaus soll bei Fortführung der Planung schallgutachterlich geprüft werden ob und ggf. welche Maßnahmen zum Schallschutz während der Bau- und Sanierungsmaßnahmen für die benachbarte

		Wohnbevölkerung erforderlich sind. Ggf. erforderliche Maßnahmen werden umgesetzt.
8	**Gefährdung und Tötung geschützter seltener Arten** Durch das Vorhaben bzw. die durchgeführten Rodungsarbeiten werden geschützte Arten (Vögel, Fledermäuse, Reptilien) gefährdet.	**Die Gefährdung geschützter seltener Arten liegt nachweislich nicht vor.** Im Jahr 2016 wurde eine intensive Erfassung der im Plangebiet vorkommenden Arten durchgeführt. Dem daraus resultierenden faunistischen Fachbeitrag ist zu entnehmen, dass es sich bei dem überplanten Bereich zwar um den Lebensraum einer Vielzahl von Vogelarten und offensichtlich auch um einen Nahrungsraum weiterer Arten handelt, aber keine Arten festgestellt wurden, die vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erfordern. Die Gefährdung geschützter seltener Arten liegt somit nicht vor. Da das Tötungsverbot für diese Tiere bei vermeidbaren Eingriffen weiterhin gilt, mussten die Gehölze und andere potentielle Nistmöglichkeiten vor Beginn der Brutzeit (1.März) von der Fläche entfernt werden.
9	**Gesundheitsgefährdung durch freigelegte Stoffe und Gase** Bei den erfolgten Rodungsarbeiten seien gesundheitsgefährdende Stoffe und Gase freigelegt worden. Das Gelände sei öffentlich zugänglich, deshalb bestehe auch noch weiterhin eine Gefährdung durch herumliegenden Müll.	**Gesundheitsgefährdung durch freigelegte Stoffe und Gase liegt nachweislich nicht vor.** Es wurde in einem Ortstermin von Fachleuten der Region und Fachgutachtern festgestellt, dass Gesundheitsgefährdungen durch freigelegte Stoffe und Gase nicht bestehen. Die vorgebrachten Klagen über die Rodungsarbeiten auf der Altablagerung entbehren nach Auffassung der zuständigen Bodenbehörde jeder Grundlage und werden mit Schreiben der Region vom 20.2.2017 richtig gestellt.
10	**Überlastung des Abwasserkanals** Bereits jetzt sei die Abwasserkanalisation der umliegenden Straßen überlastet. Deutlich verschärft wird die Situation nun durch den geplanten Anschluss des neuen Baugebietes. Ohne Anpas-	**Die Überlastung des Abwasserkanals durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da ein ausreichend bemessener Staukanal verlegt wird.** Das neue Baugebiet wird an den bestehenden öffentlichen Misch-

	sungen der Kanalisation an die erforderlichen Kapazitäten werden Überschwemmungen und vollgelaufene Keller insbesondere in den Bereichen der vorhandenen älteren Wohnbebauung der umliegenden Straßen signifikant häufiger auftreten und jeweils zu massiven Schäden führen.	wasserkanal angeschlossen. Für die geplante Reihenhaussiedlung hat eine hydraulische Nachberechnung ergeben, dass die Kapazität der bestehenden Mischwasserkanalisation ausreicht, wenn bei einem höheren Anfall von Niederschlagswasser die maximale Einleitmenge in Höhe von 65 l/s durch die Schaffung von Rückhaltevolumen mit zeitverzögerter Einleitung, eingehalten wird. Im Baugebiet soll ein ausreichend bemessener Staukanal verlegt werden.
11	**Lärmemissionen durch Brennholzherstellung im südlich angrenzenden Mischgebiet** An der südlichen Grenze der Fläche, die von Gewerbefläche auf Wohnbaufläche umgewandelt werden soll, liegt ein Mischgebiet, in dem sich eine Halle befindet, in der die Eigentümer Brennholz herstellen. Die Schallemissionen würden in einem unmittelbar angrenzenden Wohngebiet zu Immissionen führen, die die zulässigen Grenzwerte bei weitem überschreiten. Die Eigentümer wären dadurch gehindert, weiterhin Brennholz herzustellen, was sie nicht hinnehmen müssten und sich deshalb erfolgreich gegen die heranrückende Wohnbebauung wehren könnten und ggf. auch würden.	**Die Brennholzherstellung dient nach Auskunft der Grundstückseigentümer dem Eigenbedarf und ist auch künftig in diesem Umfang zulässig.** Auf dem in Rede stehenden Grundstück ist kein Brennholzbetrieb als Gewerbebetrieb gemeldet. Nach Auskunft der Grundstückseigentümer erfolgt dort die Brennholzherstellung ausschließlich für den Eigenbedarf. Die Herstellung von Brennholz für den Eigenbedarf ist zweifellos im Mischgebiet bzw. in der angrenzenden Situation zum allgemeinen Wohngebiet zulässig und unter Einhaltung der zulässigen Grenzwerte möglich.