

Stellungnahme aus der Bevölkerung	Abwägung / Beschlussvorschlag
<p>Möglicher Immissionskonflikt mit bestehendem Gewerbebetrieb</p> <p>Die vom Grundstück Peiner Straße 25-29 ausgehenden Geräusche bleiben in der Betrachtung des Sachverständigen mit einer unzulässigen Argumentation außer Betracht. Darüber hinaus wird befürchtet, dass die bestandsgeschützten gewerblichen Nutzungen auf dem Grundstück Peiner Straße 25-29 über Gebühr Rücksicht auf die heranrückende Wohnbebauung nehmen müssen.</p> <p>Wegen der Nachbarschaft zu einem Altenheim meint der Sachverständige, es sei sicher davon auszugehen, dass der Tischlereibetrieb die Immissionsrichtwerte im Plangebiet nicht überschreiten werde. Er verkennt dabei, dass es sich um Jahrzehnte alte Bestandsnutzungen handelt, die möglicherweise relevant höhere Immissionen verursacht, als es zulässig ist. Tischlereibetriebe sind Betriebe mit hohem Störgrad, die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung keinesfalls außer Betracht bleiben dürfen. Es werden stark emittierende Maschinen betrieben.</p> <p>Der Sachverständige scheint auch zu verkennen, dass es sich um das bestandsgeschützte Areal einer ehemaligen Möbelfabrik handelt und dass beabsichtigt ist, die derzeit ungenutzten Flächen wieder entsprechend zu nutzen. Bereits die jetzige Gewerbenutzung dürfte zu für das Vorhaben unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen führen, erst recht aber die beabsichtigte intensive Gewerbenutzung des Grundstücks ihrer Mandantschaft. Das muss zur Vermeidung von Immissionskonflikten in die Abwägung eingestellt werden. Die Rechtsanwälte vermuten, dass die Planung relevant verändert werden muss, um auszuschließen, dass die beabsichtigte Wohnnutzung durch die vorhandenen Gewerbebetriebe beeinträchtigt wird.</p>	<p><u>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Ziel der Bauleitplanung ist es einerseits, für die neue Wohnbebauung ein angemessenes Schutzniveau zu schaffen und andererseits sicherzustellen, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung keine Nutzungseinschränkungen erfahren müssen.</p> <p>Lärmimmissionen, die von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden, sind nach TA Lärm zu ermitteln und zu beurteilen. Dies gilt auch, wenn die Beurteilung im Rahmen einer städtebaulichen Planung erfolgt. Die hierfür heranzuziehende DIN 18005-1 verweist hier auf die TA Lärm.</p> <p>Bezogen auf das zu überplanende Grundstück des ehem. Finanzgerichts muss der Tischlereibetrieb bereits heute voraussetzen, dass dort nach geltendem Planrecht jederzeit eine Wohnnutzung mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets genehmigt werden kann.</p> <p>Für die zukünftige Situation ist auf der einen Seite in die Abwägung einzustellen, dass die westlich und südlich des Plangebiets ausgeübten gewerblichen Nutzungen in Hinblick auf die Schallemissionen ihrer ausgeübten Nutzung und etwaiger Erweiterungsmöglichkeiten bereits im Bestand nicht uneingeschränkt sind, da sie Rücksicht auf die westlich, nördlich und östlich benachbarte vorhandene Wohnbebauung nehmen müssen.</p> <p>Die unmittelbare Umgebung westlich, nördlich und östlich des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Der Bebauungsplan Nr. 488, 1. Änderung setzt den überwiegenden Teil des Baublocks zwischen Olbersstraße und Peiner Straße als allgemeines Wohngebiet fest. Angrenzend setzt der Bebauungsplan Nr. 226, 1. Änderung allgemeines Wohngebiet fest. Der Betrieb der Tischlerei muss bereits heute auf diese Nutzungen Rücksicht nehmen und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den dortigen Immissionsorten gewährleisten.</p>

	<p>Auf der anderen Seite ist es der im Plangebiet neu entstehenden Wohnbebauung im Zweifel zuzumuten, leicht höhere Immissionen aus Gewerbelärm hinzunehmen, die sich aus der beschriebenen, gewachsenen Bestandssituation ergeben, als beispielsweise in einem neu geplanten allgemeinen Wohngebiet üblich. Im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme wird es im Ergebnis vom Plangeber als vertretbar erachtet, der neu heranrückenden Wohnnutzung im Plangebiet Immissionen bis zu einer Höhe zuzumuten, die mischgebietstypisch sind. Hieraus ergibt sich, dass sich die Genehmigungslage für mögliche gewerbliche Entwicklungen auf dem Grundstück Peiner Straße 25-29 in der Zukunft nicht anders darstellen wird als derzeit.</p> <p>Das Hinzutreten der neuen Wohnnutzungen im Plangebiet führt daher nicht zu schalltechnischen Konflikten in Hinblick auf die ausgeübten gewerblichen Nutzungen. Im Ergebnis werden keine Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm erforderlich, schalltechnische Konflikte sind nicht zu erwarten.</p>
<p>Passiver Schallschutz der geplanten Wohnbebauung vor Verkehrslärm</p> <p>Ausweislich der schalltechnischen Untersuchung ist das Vorhaben zu hohen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind demnach nicht möglich.</p> <p>Der Sachverständige zieht daraus den unzulässigen Schluss, es könne ein Ausgleich dadurch vorgenommen werden, dass ausreichend Schalldämmung der Außenbauteile (also passiver Schallschutz) festgesetzt wird und dass die schutzbedürftigen Räume optimal orientiert werden, was auch immer genau darunter zu verstehen ist. Nach ihrer Kenntnis der einschlägigen technischen Regeln genügen passive Schallschutzmaßnahmen nicht. Der relevante Messpunkt ist und bleibt außerhalb des Gebäudes. Darüber ist in der Politik vor kurzem diskutiert worden, ohne letztlich zu einer Änderung des bestehenden Regelwerks zu kommen. Offensichtlich soll es bei der bisherigen Rechtslage bleiben. Damit halten die Rechtsanwälte eine abwägungsfehlerfreie Festsetzung für</p>	<p><u>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Zu den relevanten Geräuschquellen, die auf das Plangebiet einwirken, gehören</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Verkehr auf den angrenzenden Straßen, insbesondere der Peiner Straße im Süden, der Hermann-Guthe-Straße und der Enckestraße im Osten sowie dem Südschnellweg nördlich des Plangebiets, • die ca. 230 m östlich des Plangebiets gelegene Bahnstrecke Hannover-Göttingen, • der Straßenbahnbetrieb der Linien 1, 2, und 8 sowie der Betriebshof der ÜSTRA. <p>Die berechneten Beurteilungspegel durch den Straßen- und Schienenverkehr überschreiten die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung von Mischgebieten gemäß DIN 18005-1 Beiblatt 1, für Verkehrslärm von tagsüber 60 dB(A) im Bereich der geplanten Wohnbebauung um bis zu 5 dB(A) und in der Nacht den Orientierungswert von 50 dB(A) um bis zu 12 dB(A).</p>

<p>ausgeschlossen. Mag die Planung so verändert werden, dass es zu unzumutbaren Geräuschmissionen nicht kommt.</p> <p>Die Festsetzung passiven Schallschutzes wird für unzulässig gehalten. Der Gesetzgeber hat sich bewusst gegen die Zulässigkeit passiven Schallschutzes entschieden. Maßgebender Messpunkt ist und bleibt vor dem geöffneten Fenster.</p>	<p>Die deutliche Überschreitung der Orientierungswerte ist tagsüber vor allem auf die Straßenverkehrslärmmissionen der Peiner Straße und nachts zusätzlich auf den Güterverkehr auf der Schienenverkehrsstrecke zurückzuführen. Grundsätzlich trägt der gewählte Städtebau bereits dazu bei, die Lärmbelastung im Plangebiet zu minimieren, indem nach Osten und Süden eine in weiten Teilen geschlossene Bebauung ausgebildet wird. Dies schafft vom Verkehrslärm abgeschirmte Gebäudeseiten.</p> <p>Bei der Höhe und Lage des Gebäudes zu den vorhandenen Verkehrsgeräuschquellen ist ein Schutz der Wohnnutzungen durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) jedoch nicht umsetzbar. Der Schalleintrag aus der Umgebung des Plangebiets trifft somit ungehindert auf die geplante Bebauung. Möglichen schalltechnischen Konflikten kann durch den Städtebau (Anordnung der Gebäude), die Grundrissgestaltung (lärmabgewandte Orientierung von schutzwürdigen Räumen) und passive bauliche Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) begegnet werden.</p> <p>Es ist in der bauleitplanerischen Praxis anerkannt und durchlaufende Rechtsprechung bestätigt, dass Maßnahmen des passiven Lärmschutzes gegenüber Straßen- und Schienenverkehrslärmmissionen ein zulässiges Mittel der Konfliktbewältigung darstellen können, wenn aktiver Schallschutz, etwa in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist oder unverhältnismäßig wäre (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.03.2007 – 4 CN 2/06). Verbindliche Grenzwerte für die Beurteilung von Verkehrslärm in der Bauleitplanung liegen nicht vor. Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschmissionen ist auf Grundlage der nicht rechtsverbindlichen DIN 18005 Schallschutz im Städtebau in Verbindung mit weiteren Richtlinien und DIN-Normen (siehe hierzu Schalltechnisches Gutachten, AiR Ingenieurbüro, Hannover, 28.08.2018) erfolgt.</p> <p>§§ 3 und 4 der Textsatzung regeln die Anforderungen an den passiven baulichen Schallschutz. Demnach muss zum Schutz vor Verkehrslärm in Wohnungen entlang der Peiner Straße / Hermann-Guthe-Straße mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten</p>
---	---

	<p>Seite ausgerichtet sein. In Wohnungen, bei denen diese Anforderungen nicht erfüllt werden können, müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Die vorstehend genannte Festsetzung wird bei Beurteilungspegeln über den (analog angewandten) Grenzwerten der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) in der Nacht wirksam.</p>
<p>Abstand Kellergeschoss zu den Bestandsgebäuden Hermann-Guthe-Straße 1 und Peiner Straße 25-29 / Rückverankerung</p> <p>Aus den durch die Architekten Spengler Wiescholek, Hamburg, erstellten Grundrissen zur Wohnbebauung ergibt sich, dass ein Abstand von 4 m zu dem Kellergeschoss in der Hermann-Guthe-Straße 1 geplant wird. Aus den Einwendern vorgelegten und den Planverfassern gegebenenfalls ebenfalls vorliegenden Grundrissen ist nicht ersichtlich, ob die Gründung des Erdgeschosses entsprechend in der Tiefe vorgenommen wird, die das Kellergeschoss in dem Bestandsgebäude erreicht. Dies sei jedoch notwendig, damit hier keine Beeinträchtigung der Statik durch die geschlossene Bebauung stattfindet.</p> <p>Bedenken werden dahingehend geäußert, dass aus den Planunterlagen nicht klar ersichtlich ist, ob eine Rück- oder Seitenverankerung auf den Nachbargrundstücken beabsichtigt ist. Durch die geplante Tiefgarage könnte der Gebäudebestand stark beeinträchtigt werden, insbesondere durch mögliche Seitenverankerungen, unter Umständen auch, wenn eine Rückverankerung unter oder im Bereich des Grundstück notwendig wäre. Hierzu wird ausdrücklich darum gebeten, dass ein ausreichender notwendiger Abstand eingehalten wird.</p>	<p><u>Die Bauausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Anregungen können deshalb aus formellen Gründen nicht berücksichtigt werden.</u></p> <p>Das beantragte Vorhaben hält im Kellergeschoss zur Hermann-Guthe-Straße 1 einen 4 m und zur Peiner Straße 25-29 einen 6,3 m seitlichen Abstand ein.</p> <p>Die Einbindetiefe des Grundstückes Hermann-Guthe-Straße 1 wurde gutachterlich festgestellt und dokumentiert. Auf dieser Basis wurde im Vorfeld der Bauantragsstellung nachgewiesen, dass der Neubau ohne Rückverankerung und ohne Beeinträchtigung der Standsicherheit der Nachbargebäude realisiert werden kann.</p> <p>Die geäußerten Bedenken sind damit gegenstandslos. Dies gilt in gleicher Weise für das rückwärtige eingeschossige Werkstattgebäude auf dem Grundstück Peiner Straße 25-29.</p>

<p>Festlegung von Abstandsflächen</p> <p>Durch die Festlegungen der Abstandsflächen des Neubaus zum Bestandsgebäude Hermann-Guthe-Straße 1 werden dessen Rechte erheblich verletzt. Diese sind daher in der vorgelegten Form rechtswidrig und insoweit abzuändern.</p> <p>Dazu im Einzelnen: Aus der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1855, Seite 11, Abstandsflächen, ergibt sich, dass entlang der Fassade Peiner Straße die vorgesehenen Balkone grenzständig an die Nachbargrenzen anschließen. Ferner wird festgelegt, dass die Balkone entlang der gesamten straßenseitigen Fassade des Gebäudes in einer Tiefe von bis zu 2,2 m vorgesehen sind und die straßenseitige Baugrenze um die für die Balkone vorgesehenen Flächen erweitert wird. Insbesondere wird festgelegt, dass zu den Nachbargrenzen die Baulinien festgesetzt werden. Entsprechend lösen danach die Balkone keine seitlichen Abstandsflächen aus. Durch diese Festlegungen sind die Interessen der Bewohner in der Hermann-Guthe-Straße 1, Hannover erheblich beeinträchtigt.</p> <p>a) Verschattung:</p> <p>Sofern hier Balkone direkt ohne Abstand an das Bestandsgebäude in der Hermann-Guthe-Straße 1, Hannover, angebaut werden, kommt es zu einer erheblichen Verschattung der Wohnungen. Die vorspringenden Balkone verhindern in erheblicher Weise den Lichteinfall von Süd-West-Richtung. Dadurch wird die Lebensqualität in den angrenzenden Wohnungen in dem Bestandsgebäude erheblich verschlechtert.</p>	<p><u>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Die entlang der Fassade Peiner Straße vorgesehenen Balkone schließen grenzständig an die Nachbargrenzen an. Da die Balkone entlang der gesamten straßenseitigen Fassade des Gebäudes in einer Tiefe zwischen 1,2 und 2,2 m vorgesehen sind, wird die straßenseitige Baugrenze um die für die Balkone vorgesehenen Fläche erweitert.</p> <p>Die Peiner Straße ist eine wichtige Erschließungsstraße, der alle mehrgeschossigen Gebäude auf der Nordseite, zwischen der Straße Im Bruche und der Bahnunterführung, ihre zum Teil denkmalgeschützten, anspruchsvoll gestalteten Fassaden zuwenden. Dieser Haltung folgend, wird das beantragte Vorhaben die bisher nur durch eine ehemalige, inzwischen abgerissene, Tankstelle besetzte Fläche ausfüllen. Dem Ziel, eine wertige und gut nutzbare Fassade über die gesamte Gebäudebreite zu erzeugen, dienen auch die durchgängigen Balkone mit wechselnden Tiefen (1,2 bis 2,2 m). Neben der Funktion als wohnungsbezogene Austritte in freie Luft und zur Besonnung ist eine zusammenhängende Anordnung der Balkone auch erforderlich, da diese im Brandfall als zweiter Rettungsweg (Anleitung) dienen. Aus diesem Grund werden zu den Nachbargrenzen Baulinien festgesetzt. Entsprechend lösen die Balkone keine seitlichen Abstandsflächen aus. Nachbarschaftliche Belange werden nur geringfügig berührt. Im 1. bis 3. Obergeschoss erhalten die Balkone zu den Grundstücken Hermann-Guthe-Straße 1 und Peiner Straße 29 massive, geschosshohe Seitenwände, die eine Abstellmöglichkeit umschließen. Der Balkon im 4. Obergeschoss liegt schon über der Traufe der Grundstücke Hermann-Guthe-Straße 1 und Peiner Straße 29. Damit ist auf allen Ebenen eine Einsicht in die benachbarten Fenster verhindert.</p> <p>Die voraussichtliche Verschattung wurde modellhaft simuliert. Hier zeigt sich, dass sich der Lichteinfall im Vergleich zum Bestand nicht unzumutbar verändert, denn zwischen Tag- und Nachtgleiche kann die Sonne von ca. 9:30 bis ca. 15:30 in die der Brandwand nächstliegenden Fenster scheinen. Bei geringen Sonnenständen</p>
---	---

<p>b) Verletzung der Privatsphäre</p> <p>Des Weiteren ist zu befürchten, dass die Privatsphäre im angrenzenden Bestandsgebäude nicht mehr gesichert ist. Von den ohne Abstand zur Grundstücksfläche zugelassenen Balkonen kann direkt in die Fenster des Bestandsgebäudes gesehen werden. Lärm, Zigarettenrauch etc. kann ungemindert in die Fenster der Wohnung des Mitglieds eindringen. Die Anbringung eines Sichtschutzes zu dieser Seite verhindert ggf. die Einsicht in die Fenster des Bestandsgebäudes, Zigarettenrauch, Grillgerüche und andere durch die Nutzung des Balkons zwingend vorhersehbare Außenwirkungen werden überhaupt nicht mehr durch einen Abstand verringert. Ein Sichtschutz würde darüber hinaus die Verschattung des Bestandsgebäudes noch vergrößern.</p> <p>Die Nutzbarkeit der Wohnungen im Bestandsgebäude ist dadurch erheblich beeinträchtigt. Bei der Abwägung beiderseitiger Interessen ist das Interesse des Mitglieds höher zu bewerten als das Interesse des Antragstellers, da es sich bei Balkonen nicht um die Schaffung neuen Wohnraumraums, sondern lediglich um ein Ausstattungsmerkmal handelt, welches den Wohnwert erhöht. Dieses ist jedoch auch unter Einhaltung von Abstandsflächen zu realisieren, wie dies im Bestand bei der Genehmigung von Balkonbauten ebenfalls zu berücksichtigen ist, es sei der Nachbar verzichtet auf seine Rechte diesbezüglich. Ein Verzicht auf die nachbarschützende Abstandsfläche kommt nicht in Frage.</p>	<p>wirken sich schon heute die Straßenbäume verschattend aus, sodass es hier zu keinen Änderungen kommt.</p> <p>Sollte einer der in Rede stehenden Balkone etwas im Rahmen einer Party genutzt werden, wären die nächtlichen Belästigungen zu Lasten der Bestandswohnungen nicht wesentlich leiser, wenn die Balkone weiter von der Grundstücksgrenze abgerückt würden. Ein Abrücken von der Grundstücksgrenze entspricht auch nicht den Planungszielen s.o.).</p> <p>Eine wesentliche Einschränkung, ihre Wohnungen bzw. die eigenen Balkone zu nutzen, erfahren die Eigentümer der Wohnungen des Nachbargebäudes Hermann-Guthe-Straße 1 durch die gewählte Anordnung der Balkone nicht.</p>
<p>Gebäudehöhen und Dachaufbauten</p> <p>Bezug nehmend auf die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Seite 12 Gebäudehöhen und Dachaufbauten, ist unter Berücksichtigung der Anschlussbebauung an die Hermann-Guthe-Straße 1 eine Verschattung durch die Erhöhung der Geschossbauweise über den Bestand zu vermeiden.</p>	<p><u>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Der Neubau an der Peiner Straße orientiert sich in der Höhenentwicklung und den Proportionen an der benachbarten Bebauung ein. Das oberste Geschoss (4.OG) staffelt sich gegenüber der westlich und östlich anschließenden Bestandsbebauung leicht zurück. Bereits im bestehenden Planrecht (Bebauungsplan Nr. 488, 1. Änderung – Olbersstraße – vom 13.02.1974) ist an dieser Stelle eine Bebauung mit vier Vollgeschossen in geschlossener Bauweise</p>

	<p>als zulässig festgesetzt. Ausnahmen von der Geschossigkeit können bis zu einem Vollgeschoss zugelassen werden, wenn Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl nicht überschritten werden.</p> <p>Gegenüber der planungsrechtlich zulässigen Situation wird die Umsetzung des geplanten Vorhabens daher keine oder allenfalls sehr geringfügige Auswirkungen auf die Besonnungssituation der benachbarten Bestandsgebäude verursachen.</p>
<p>Bebauungsplan der Wohnbauflächeninitiative</p> <p>In Teil 1 der Begründung, Seite 4, letzter Absatz, wird darauf hingewiesen, dass neben der wachsenden Einwohnerzahl die demografische Entwicklung und die sich wandelnden Wohnansprüche der unterschiedlichen Nachfragegruppen eine wichtige Rolle spielen. Der größte Bedarf zeichnet sich bei großen und kleinen preiswerten und barrierefreien Wohnungen ab. Alle aufgeführten Maßnahmen sollen sowohl der Realisierung von Wohnraum für alle zurzeit auf dem Markt Nachfragenden entsprechen. Nach den Darstellungen der Planverfasser wird durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bauungsplanes Nr. 1855 die vorgenannten Ziele umgesetzt und gefördert.</p> <p>In diesem Zusammenhang erlauben die Einwender sich, darauf hinzuweisen, dass kein Hinweis in Zusammenhang mit § 1 Abs. 1, Abs. 6 Nr. 2, § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB, § 11 BauGB in der Begründung ersichtlich war. Angesichts der Feststellung, dass es sich nach Ansicht des Verordnungsgebers in Hannover um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt, der nach Ansicht des Gesetzgebers eine Begrenzung der Mieten bei Neuvermietung erforderlich macht, ist gerade bei einer Neubebauung die Möglichkeit der Festsetzung des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB gegebenenfalls mit in die Abwägung einzubeziehen, damit es nicht zu einer ungerechtfertigten Ungleichbehandlung zwischen den Eigentümern an Bestandsgebäuden und Neubauten kommt.</p>	<p><u>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass die Vorhabenträgerin für 25 % der neu geschaffenen Wohneinheiten einen Antrag auf Förderung nach dem kommunalen Wohnraumförderprogramm der Landeshauptstadt Hannover für Mietwohnungen stellen und im Falle einer Förderung die geförderten Wohnungen den Fördervereinbarungen entsprechend errichten und vermieten wird.</p> <p>Mit der Umsetzung der Planung wird damit ein Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen geleistet (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).</p> <p>Die Regelung über den Durchführungsvertrag ist notwendig und geboten, um die Umsetzung der Planungsziele zu sichern. Eine textliche oder zeichnerische Festsetzung, etwa gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB, ist indes nicht erforderlich und auch nicht zielführend, da mit diesen Festsetzungen nicht die tatsächliche Nutzung der zulässigen Gebäude für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus sichergestellt werden kann. Vielmehr zielt die Festsetzung nur auf die baulichen Merkmale des zulässigen Wohnungsbauvorhabens ab. Eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers, Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen, besteht dadurch nicht.</p>

<p>Vermeidung der Beeinträchtigung benachbarter Gebäude durch Verlust der Wärmeisolierung</p> <p>Im Bereich der Giebelwand der Gebäude Hermann- Guthe-Str.1 ist schon eine vollständige Wärmeisolierung vorhanden. Diese bereits vorliegende Investition dient der Reduzierung des Wärmeverlusts, und muss bei der weiteren Planung des Grundstücks auch Berücksichtigung finden.</p>	<p><u>Die Bauausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Anregungen können deshalb aus formellen Gründen nicht berücksichtigt werden.</u></p> <p>Der Vorhabenträger wird sich mit dem Nachbarn zum Umgang mit der Wärmeisolierung in Verbindung setzen. Weiteres wird im Planvollzug geregelt.</p>
<p>Vermeidung der Beeinträchtigung benachbarter Gebäude durch Tiefgaragenabluft</p> <p>Die erforderliche Lüftungsanlage der geplanten Tiefgarage, darf nicht so angebracht sein, dass die Abluft der Wohnnutzung in seinem Gebäude beeinträchtigt wird.</p>	<p><u>Die Bauausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Anregungen können deshalb aus formellen Gründen nicht berücksichtigt werden.</u></p> <p>Die Entlüftung der Tiefgarage wird in der weiteren Ausführungsplanung so konzipiert, dass unzumutbare Belästigungen des Nachbarn ausgeschlossen werden können.</p>